

**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA CELEBRADO EL DÍA
24 DE NOVIEMBRE DE 2016****ASISTENTES****PRESIDENTE****D. Carmelo BOSQUE PALACÍN**

(Director General de Urbanismo)

VICEPRESIDENTA EN FUNCIONES**Dª Carmen MATEO BARTOLOMÉ****VOCALES****D. Federico RODRÍGUEZ DE RIVERA**

(Delegación del Gobierno en Aragón)

Dª Pilar LOU GRÁVALOS(Dpto. Vertebración del Territorio, Movilidad
y Vivienda - Ordenación del Territorio-)**D. Francisco JORDÁN DE URRIÉS ARIETA**(Dpto. Sostenibilidad y Desarrollo
Rural - Planificación Ambiental-)**D. Ángel GARCÍA SANSIGRE**

(Dpto. Presidencia)

Dª. Isabel GONZÁLEZ ALCALDE(Dpto. Vertebración del Territorio, Movilidad y
Vivienda - Carreteras y Transportes -)

En Zaragoza, a 24 de noviembre de 2016, siendo las nueve horas y treinta minutos, se reúnen, previa convocatoria cursada al efecto y bajo la presidencia de D. Carmelo Bosque Palacín, Director General de Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Subdirección de Urbanismo, sita en Avenida de Ranillas, nº 3 - A, los miembros del Consejo al margen relacionados al objeto de celebrar sesión ordinaria con el quórum legalmente establecido y con el Orden del día que se expresa a continuación.

**1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE
28 DE OCTUBRE DE 2016.**

Se aprueba el acta por la unanimidad de los presentes pasando de inmediato al siguiente asunto del orden del día.

**2. PUENDELUNA: PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO. CPU
2016/24.**

Visto el expediente de de Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio de Puendeluna, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente ha tenido entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 24 de febrero de 2016. Mediante escrito de

D. Ramón BETRÁN ABADÍA

(Ayuntamiento de Zaragoza)

D. Jesús OLITE CABANILLAS

(Instituto Aragonés del Agua)

D. Miguel Ángel MUÑOZ YANGUAS

(Dpto. Desarrollo Rural y Sostenibilidad –Desarrollo Rural-)

D. Luis F. SIMAL DOMÍNGUEZ

(Dpto. de Economía, Industria y Empleo
– Área de Planificación de Infraestructuras Industriales en el Territorio -)

D^a. I. María Mercedes TREBOL MARTOS

(Diputación Provincial de Zaragoza)

D. José Manuel SEBASTIÁN ROY

(Representante Municipios)

D. José Luis CANO BERRADE

(Dpto. Educación, Cultura y Deporte
-Servicio Protección y Prevención de Bienes Culturales-)

D. Leopoldo TORRALBA BAYO

(Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón)

D. Ignacio Pascual SÁNCHEZ JIMÉNEZ

(Dpto. Sanidad)

D. Jesús MAESTRO TEJADA

(Representante de las Asociaciones de Protección de la Naturaleza de Aragón)

fecha 3 de marzo de 2016, tras el análisis inicial del expediente, se procede a la devolución del mismo, debido a la carencia de requisitos necesarios para la tramitación del referido expediente.

Con fecha de 22 de junio y 28 de octubre de 2016, se producen nuevas entradas de documentación por parte del Ayuntamiento a fin de completar el expediente.

SEGUNDO.- Con fecha 21 de junio de 2010 se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, por plazo de un mes. En dicho período se presentaron un total de doce sugerencias o alternativas.

El Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Puendeluna fue aprobado inicialmente, con fecha 28 de julio de 2012, por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

El Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Puendeluna fue sometido al trámite de información pública, por periodo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 188, de 17 de agosto de 2012, así como en el periódico “Heraldo de Aragón” de 7 de agosto.

En el periodo de información pública se presentaron dos alegaciones que fueron desestimadas mediante acuerdo de aprobación provisional adoptado por el pleno del ayuntamiento con fecha 23 de enero de 2016.

ASISTENCIA TÉCNICA

D^a Maria Teresa MORENO GONZALO

D^a Tamara SAZ RUÍZ

SECRETARIA

D^a M^a Jesús LATORRE MARTÍN

TERCERO.- La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 27 de septiembre de 2013 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

CUARTO.- La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

- Memoria Descriptiva (marzo, 2013)
- Memoria Justificativa (noviembre, 2015).

- Normas Urbanísticas (noviembre, 2015).
- Catálogo (octubre, 2015).
- Estudio Económico- financiero (marzo, 2013).
- Informe de Sostenibilidad Ambiental (febrero, 2012)
- Planos de Información, incluyendo mapa de riesgos.
- Planos de Ordenación.
- Fichas NOTEPA.

QUINTO.- En el expediente constan los siguientes **informes sectoriales**:

1. Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de 6 de febrero de 2014; del mismo cabe destacar los siguientes aspectos:
 - a. En primer término, recoger los ámbitos del PGOU en los que, al quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos, no procede la intervención de este Organismo al exceder su ámbito competencial: Suelo urbano consolidado, Pista deportiva.
 - b. En lo que respecta a la protección del dominio publico hidráulico y el régimen de las corrientes, informar Favorablemente en lo que respecta a la Sala Multiusos, el Suelo No Urbanizable Genérico “Las Eras” y la edificación del antiguo Molino y su entorno situados en Suelo No Urbanizable Especial. En cualquier caso, se establecen una serie de previsiones a las cuales se deberán sujetar las actuaciones previstas.
 - c. Tras informar desfavorablemente la ubicación planteada para la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), informa favorablemente la nueva ubicación planteada para la EDAR de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, con fecha 30 de enero de 2015.

- d. En lo que respecta al Canal de Marracos no procede informar sobre el mismo debido a que su titular es la sociedad ACCIONA. Se recuerda que en caso de realizar algún tipo de actuación en las zonas colindantes a dicho Canal deberá disponer de informe favorable del titular, por si estos terrenos estuviesen sujetos a algún tipo de limitación en cuanto a usos.
 - e. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar favorablemente las actuaciones incluidas en el PGOU de Puendeluna.
 - f. A la hora de desarrollar los ámbitos previstos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrán en cuenta una serie de consideraciones extraídas de las conclusiones del informe del Área de Control de Vertidos.
2. Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, de 11 de febrero de 2013 y 9 de febrero de 2015, en sentido favorable, con alguna observación que ha sido recogida en la documentación aportada.
3. Informes de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**. Consta el informe de fecha 23 de enero de 2013.
- a. Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que el mismo no está alineado con la legislación vigente en el artículo 3.4.4 de la Memoria Justificativa especialmente en lo señalado en: Referencias a la Ley General de Telecomunicaciones. En consecuencia se deberá proceder a la revisión del mismo en orden a su alineamiento completo con la legislación vigente.
 - b. Se constata que se ha modificado el apartado 3.4.4 de la Memoria Justificativa en el sentido del informe.
4. **Servicio provincial de Medio Ambiente de Zaragoza**, Dirección del Servicio provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 12 de noviembre de 2012. Establece las siguientes consideraciones:
- a. Se observa que se ha representado la “Colada de Piedratajada” según la cobertura de vías pecuarias derivada de la georreferenciación de los croquis de vías pecuarias que constan en el fondo documental de vías pecuarias, haciéndolo constar, así como en el Informe ambiental, y en los planos que se adjuntan. Igualmente, en la Memoria Justificativa aparecen los terrenos de la vía pecuaria, clasificados como Suelo No Urbanizable Especial con una superficie de 31450 m².
 - b. En definitiva, el planeamiento califica de forma adecuada los terrenos correspondientes a “Colada de Piedratajada”, no obstante es preciso detallar en el planeamiento, que se trata de

una vía pecuaria, pues ello implica limitaciones en la construcción de edificios, tal y como establecen las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza.

- c. No existen Montes de Utilidad Pública catalogados en el TM de Puendeluna.

5. Informe del **Servicio de Defensa de la Propiedad, Servicio Provincial, del Departamento de Vertebración y Sostenibilidad**, de 23 de mayo de 2016. El informe indica entre otras cosas:

- a. Informa que en el Catalogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Zaragoza no figura ningún monte declarado de utilidad pública en el TM de Puendeluna.
- b. En relación a las vías pecuarias, informa que en la tabla 12 de la documentación ambiental se indica una longitud de la vía de 3090m que no es correspondiente con los 3200m del Proyecto de Clasificación de la vía pecuaria “Colada de Piedratajada”. El suelo que ocupa la vía pecuaria se encuentra correctamente calificado como no urbanizable de protección especial. No obstante la representación grafica ofrecida debería ajustarse a las parcelas catastrales que figuran como vía pecuaria y a nombre de la Comunidad Autónoma de Aragón en el Catastro de Rústica de su término municipal.

6. Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio**, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 7 de marzo de 2011.

- a. El informe recoge una serie de consideraciones y condicionantes a tener en cuenta respecto al contenido y nivel de detalle necesario que debe tener la documentación final, para que se den por incorporados los efectos territoriales generados por el planteamiento urbanístico.
- b. Se constata que se han incorporado las consideraciones con carácter obligatorio y algunas recomendaciones.

7. Informe de la **Dirección General de Interior**, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 14 de febrero de 2013.

- a. Informa favorablemente las actuaciones y planteamientos recogidos en el PGOU de Puendeluna, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberá tener en cuenta una serie de prescripciones.
- b. Se constata que se han incorporado a la documentación algunas de las prescripciones establecidas.

8. Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras**, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 12 de diciembre de 2012, en el que se indica que:
 - a. Dentro del Suelo Urbano no se incluye ningún tramo de la carretera CV-811 si bien parte del Suelo Urbano está dentro de la zona de influencia de la misma. La línea de edificación se establecerá a 15m de la arista exterior de la calzada. En consecuencia, las alineaciones planteadas parecen correctas.
 - b. Se propone la desafección de la Red Viaria Provincial del tramo, pasando su titularidad al Ayuntamiento de Puendeluna dada su condición de vía exclusivamente urbana.
9. Informe de la **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza**, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte. Se informa favorablemente con fecha 29 de octubre de 2015.
10. Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 25 de abril de 2016. Se indica, además de la normativa que resulta de aplicación relativa a los sectores eléctrico y de hidrocarburos, que por el término municipal de Puendeluna no discurren infraestructuras gasistas o petrolíferas competencia de la Administración General del Estado.
11. Informe de la **Oficina Asistencia y Asesoría Técnica** (Comarca Cinco Villas), de 8 de enero de 2013. Informa favorablemente la documentación aportada que integra la aprobación inicial del PGOU Simplificado de Puendeluna.

Informe de la **Dirección General de Urbanismo**, Departamento de Obras públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, de 17 de octubre de 2012, con una serie de consideraciones.

SEXTO.- Consta Resolución, de 27 de septiembre de 2014, del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Puendeluna, la cual establece una serie de determinaciones a tener en cuenta. Se constata que se han incorporado o corregido los aspectos establecidos en las determinaciones salvo la número dos en relación a la concordancia entre el texto definitivo y el ISA en la clasificación del suelo no urbanizable. No se han corregido las diferencias numéricas que existen cuando hacen referencia a las categorías propuestas.

SÉPTIMO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 17 de noviembre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,

modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

SEGUNDO.- El municipio de Puendeluna no posee en la actualidad ningún instrumento de planeamiento u ordenación urbanística, siéndoles de aplicación, en lo que no se opongan a lo establecido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

TERCERO.- Respecto a la **situación geográfica** del municipio de Puendeluna, cabe indicar que pertenece a la comarca de las Cinco Villas, en la provincia de Zaragoza, y cuenta con una superficie total de 9,88 Km². Está situado a 75 Km de Zaragoza, al Sur de las estribaciones de la Sierra de Sto. Domingo y al Norte de la depresión del valle del Ebro, en el extremo Sur del monte Murillo, junto al río Gallego. El Término Municipal (TM) está limitado por el Este, por el río Gállego, que constituye su frontera con el TM de Los Corrales y Orilla, ya en la provincia de Huesca. A su vez, la localidad de Puendeluna se encuentra conectada con la red pública de carreteras de Aragón por medio de la carretera vecinal CV811, que conecta con el municipio de Piedratajada y con la A125.

En cuanto a la **demografía** del municipio, según el Instituto de Estadística, la población es claramente regresiva en los últimos años, con 51 habitantes en 2015.

En cuanto a los **riesgos naturales**, los riesgos naturales más significativos en el TM de Puendeluna son los siguientes:

- Erosión: El riesgo de erosión es alto en la mayoría del TM por la presencia de materiales fácilmente erosionables, como son las areniscas y arcillas.
- Desprendimientos: Hay que considerar dos factores fundamentales: la pendiente y la litología del lugar. Las zonas de mayor riesgo de deslizamiento se presenta en los barrancos existentes, localizados en la zona oeste del TM.
- Inundabilidad: En las zonas próximas a los barrancos. En los planos se muestra la zona donde puede existir riesgo de inundabilidad.

Por lo que se refiere a los **usos del suelo**, la distribución de los usos del suelo rústico en el término municipal es la siguiente:

- Superficies artificiales: 0,0 hectáreas (0%).
- Zonas agrícolas: 776,4 hectáreas (78,6%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 168,7 hectáreas (17,1%).
- Superficies de agua: 42,8 hectáreas (4,3%)

Por lo que a la **edificación** se refiere, según el Instituto Aragonés de Estadística, en Puendeluna hay un total de 125 bienes inmuebles que se distribuyen: 98 anteriores a 1950, seis de 1970 a 1980, nueve de 1980 a 1990 y doce posteriores a 1990. Conforme la memoria, a la vista de los datos, y sobre el estudio realizado in situ, se puede concluir que el estado general de los edificios de Puendeluna es básicamente bueno, habiéndose detectado únicamente dos construcciones en mal estado de conservación y otra en estado regular. Se han realizado muy pocas construcciones de nueva planta, pero hay que señalar que se ha observado un alto grado de viviendas rehabilitadas. Por ello se puede concluir que el estado de la edificación en Puendeluna es bastante satisfactorio, lo cual hace que se pueda apreciar un alto grado de conservación del mismo.

La práctica totalidad de las edificaciones urbanas se encuentran ubicadas en el casco urbano de la localidad. El núcleo urbano tiene tres ramificaciones lineales y un pequeño conjunto de edificaciones diseminadas destinadas fundamentalmente a almacenes agrícolas. Existe otro conjunto de viviendas diseminadas emplazadas en la margen derecha del canal de Marracos.

La tipología de la mayor parte de las edificaciones es la de viviendas unifamiliares entre medianerías conformando manzanas cerradas quedando los centros de las mismas destinados a patios o construcciones auxiliares de las principales. Casi todos los edificios son de dos o tres plantas, y algunos de una planta. En algunos casos existe un aprovechamiento bajo cubierta como lugar de almacenaje. En situaciones perimetrales al casco urbano se sitúan almacenes de maquinaria de productos agrícolas en edificaciones tipo nave.

Con respecto a los materiales de que están construidas las edificaciones, es básicamente la piedra arenisca la que está presente en toda la parte superior de la comarca de las Cinco Villas, ya sea en forma de mampostería ordinaria revestida con mortero de cemento y pintura o sin revestir y también en forma de sillares. Las cubiertas están realizadas en casi su totalidad con teja cerámica árabe y las carpinterías, generalmente de madera, si bien, en algunas de las reformas realizadas en los últimos años en las edificaciones, se han sustituido por otras a base de perfilaría de aluminio.

Respecto de los **equipamientos** con que cuenta el municipio, cabría destacar los siguientes:

- Administrativos: Ayuntamiento.
- Cultural: Sala polivalente
- Docente: No se dispone.
- Religiosos: Iglesia de San Nicolás.
- Asistencial: No hay. La comarca suministra una asistente social con servicio de ayuda a domicilio.
- Sanitario: El municipio de Puendeluna pertenece al centro sanitario de Luna. Hay un médico que pasa consulta un día a la semana en un local del Ayuntamiento.
- Recreativo: Pabellón pequeño cubierto multiusos.
- Deportivos: Pequeña zona deportiva municipal con dos piscinas y un pequeño pabellón cubierto multiusos. La plaza situada en la parte posterior del Ayuntamiento cumple las funciones de pista polideportiva al aire libre.

En relación con las **infraestructuras** del municipio nos encontramos con las siguientes:

- Pavimentación

Las calles del núcleo urbano se encuentran pavimentadas con hormigón en casi todos los viales de la localidad. En el denominado Camino de las Eras y en el vial que circunvala por el Norte las antiguas viviendas de servicio del Canal marracos, el pavimento es de tipo asfáltico. En cuanto a su sección, tanto acera como calzada

se encuentran a la misma cota en algunos casos y a distinta cota en otros. Se considera que el estado del pavimento es bastante aceptable.

En algunos espacios públicos y en el vial peatonal de acceso al antiguo puente romano, de reciente ejecución, se ha optado por la colocación de pavimento con piedra con el fin de diferenciar dichos espacios con el espacio puramente viario del núcleo urbano.

- Red de abastecimiento de aguas.

La captación de agua de boca en el TM de Puendeluna se realiza mediante una fuente-manantial de las aguas subterráneas cercanas al cauce del río Gállego, a escasos metros de las viviendas.

- Red de alcantarillado.

Las aguas residuales procedentes del uso doméstico y servicios son recogidas por la red de vertido del municipio y transportadas mediante un mismo colector, de PVC, hasta su punto de vertido actual, que se ubica aguas abajo del núcleo urbano directamente sobre el cauce del río Gállego.

Las aguas pluviales no se recogen en esta red, sino que se discurren libremente por la superficie de las calles aprovechando la topografía del núcleo urbano.

Actualmente no hay Estación Depuradora en la que se traten las aguas negras de Puendeluna, por lo que sería conveniente reservar suelo en las proximidades del punto de vertido actual de la red para la ubicación de un sistema de depuración de aguas residuales acorde con las necesidades del municipio.

- Red de energía eléctrica.

La empresa que suministra y regula la electricidad del municipio de Puendeluna es ERZ ENDESA. En el TM transcurre un tramo de una línea de alta tensión (132 kV) de norte a sur, además de dos líneas de media tensión (45 kV) ubicadas muy cercanas al núcleo urbano. El trazado de las líneas eléctricas tanto dentro como fuera del núcleo es aéreo, trascurriendo la de media tensión paralela la carretera CV-811 en la salida del municipio hacia Piedratajada hasta el centro de transformación y posteriormente adosada a las fachadas de las edificaciones en el interior del casco urbano.

- Red de alumbrado.

La red municipal de alumbrado público transcurre mediante tendido en manguera sujeto a las fachadas de los inmuebles del núcleo urbano, a las que también se adosan las luminarias. Se desconocen datos técnicos de potencia de la red.

En relación a los aspectos de **movilidad y transporte**, cabe indicar que la localidad de Puendeluna está conectada a la red pública de carreteras de Aragón por medio de la carretera vecinal CV 811 (ZP- 1138), que conecta el municipio con Piedratajada y con la A 125. Esta carretera fue renovada parcialmente en el año 2000 y en estos momentos la Diputación Provincial de Zaragoza está modificando parcialmente su trazado.

CUARTO.- Como objetivos generales, hay que señalar que la redacción del PGOU se realiza por iniciativa municipal con el apoyo de la Agencia de Planeamiento de la DPZ. El objetivo principal del mismo es la clasificación de la totalidad del suelo incluido en el TM de Puendeluna y la determinación del modelo de estructura general que se adopta para su ordenación urbanística. Su objetivo fundamental es el de clasificar el suelo y fijar la ordenación detallada del suelo urbano sin remisión a planeamiento de desarrollo y el régimen de protección del suelo no urbanizable.

Se trata de un Plan General Simplificado, de los regulados en el Título Séptimo del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón (TRLUA), por lo que su objeto fundamental es el de clasificar el suelo y fijar la ordenación detallada del suelo urbano sin remisión a planeamiento de desarrollo y el régimen de protección del suelo no urbanizable.

QUINTO.- El modelo de ordenación se funda en el suelo urbano existente, limitándose al espacio dotado con servicios o adyacente a éstos, si bien sin superar la barrera de la tercera parte de la zona consolidada, sin establecer suelos urbanizables de ensanche ni unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado que se apoye en las vías rústicas existentes. Por ello, se recoge una ordenación específica para este suelo urbano consolidado, diferenciando las diversas zonificaciones y tipologías dentro del mismo.

Ello produce un modelo urbano concéntrico, de localidad compacta, que se basa en el centro histórico de la localidad, sin potenciar extensiones en mancha de aceite u otras formas, sin perjuicio de habilitar la debida conexión con las infraestructuras de acceso a la localidad y a las edificaciones diseminadas pero que son parte tradicional de la población.

La zona no urbana se constituye en espacio de preservación, bien por su riqueza cultural o paisajística, como es la ribera y escarpes del río Gállego, o por su valor agrícola y rural, como son las extensiones prediales de las afueras del municipio.

Además, se regulan los usos, su zonificación e intensidad; las dotaciones destinadas a espacios libres y zonas verdes, equipamientos de interés comunitario, redes de servicios e infraestructuras etc.

La ordenación propuesta se detalla en apartados en los que se caracteriza la clasificación del suelo; sus categorías, detallando la calificación de las zonas edificables en el perímetro del suelo urbano clasificado por el Plan, así como las medidas de protección del medio natural y de otros valores estéticos.

Se exponen los restantes elementos de la estructura local justificando las previsiones del Plan General relativas a los Sistemas Generales, considerando infraestructuras de viarios y redes, equipamientos colectivos y espacios libres.

Clasificación del suelo.

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL	15.714,24 m ²
RESIDENCIAL ENSANCHE	13.924,70 m ²
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	5.589,09 m ²
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	1.518,94 m ²
ESPACIO VIARIO	16.980,12 m ²
TOTAL SUELO URBANO	53.727,05 m²
CLASE DE SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE
GENÉRICO	7.786.854,05 m ²
ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE SECANO	1,283.224 m ²
ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA CV 811	229.946 m ²
ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS	31.450 m ²
ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	6.397 m ²
ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE HUERTAS	190.060 m ²
ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CAUCES	306.741 m ²
TOTAL	9,834.672,05 m²

TOTAL SUPERFICIE TM: 988,84 Ha (9,888.400 m²)

El suelo urbano consolidado lo constituye la totalidad del Suelo Urbano, puesto que no se ha calificado ninguno como Suelo Urbano No Consolidado. No se clasifica **suelo urbanizable**.

En el **suelo no urbanizable** se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico. En **suelo no urbanizable especial** se distinguen los siguientes ámbitos. :

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNU – G)	
SUPERFICIE TOTAL	7,786.854,05 m ²
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNU – E)	
Especial de protección de huertas	190.060 m ²
Especial de protección de cauces	306,741 m ²
Especial de protección de cultivos de secano	1,283.224 m ²
Especial de protección de carretera CV 811	229.946 m ²

Especial de protección del patrimonio cultural	6.397 m2
Especial de protección de vías pecuarias	31.450 m2

El **suelo no urbanizable genérico** es la categoría residual.

Calificación del suelo urbano.

Las calificaciones del suelo urbano, recogidas en el plano de calificación de suelo y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

- Residencial casco tradicional.
- Residencial Ensanche:
- Equipamientos.
- Espacios libres de Uso Público.

Sistemas Generales.

Los sistemas generales y dotaciones locales se enumeran en la Memoria Justificativa y, a nivel municipal y urbano, los sistemas generales quedan grafiados en el plano PO 3-3, Sistemas Generales en Suelo Urbano.

Respecto a nuevas dotaciones o equipamientos, mejoras o ampliaciones de los mismos, se menciona en la Memoria Justificativa:

- En los viales actuales carentes de alguno de los servicios urbanos existentes, se considera necesario introducir los correspondientes ramales de cada una de estas redes con el objeto de dar servicio a las nuevas construcciones que puedan llevarse a cabo como resultado de la propuesta desarrollada en este Plan. También se ha considerado el completado de la pavimentación de la calle perimetral que bordea el casco urbano por el Noroeste, dado que en el PGOU se ha previsto su ampliación en anchura.
- Se ha previsto un espacio para la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales del municipio cuyo emplazamiento figura en los planos.
- Se ha previsto la ampliación del equipamiento deportivo con el fin de posibilitar la construcción de una pista polideportiva al aire libre en el emplazamiento señalado en la documentación gráfica.
- Junto al Ayuntamiento se dispone un pequeño local que se ha previsto como pequeña sala multiusos y que es de propiedad municipal.

Cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional.

De acuerdo con el estudio de de capacidad máxima teórica del PGOU incluido en la memoria justificativa, el municipio cuenta con 65 habitantes, y tras el cálculo de los habitantes que tienen cabida en el Suelo Urbano Consolidado calificado por el Plan, esta cifra asciende a 235.

En una hipótesis optimista planteada por el Plan General, se ha considerado la ejecución de unas 85 viviendas en el horizonte máximo de gestión del Plan General de 15 años, (5-6 viviendas por año). Estas cifras, conforme a la propia memoria, puede parecer a priori algo elevada para Puendeluna, habida cuenta del crecimiento de los últimos años de la localidad, pero hay que tener en cuenta que las disponibilidades reales de solares edificables son reducidas, teniendo en cuenta que una gran parte de los mismos es muy probable que no se transformen en edificaciones.

De acuerdo con los motivos expuestos, los redactores del Plan consideran que los suelos clasificados se encuentran razonablemente dimensionados para responder a la previsible demanda de nueva construcción en el periodo de vigencia planteado.

SÉPTIMO.- Por lo que hace referencia a las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, cabe distinguir:

a) Suelo Urbano.

Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

- **Zona de Casco Tradicional**

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, espacios urbanos y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición construida en Puendeluna.

- **Usos admitidos:** Residencial. Vivienda Unifamiliar.

Comercial. Situación: Pequeño comercio en PB.

Hotelero sin limitaciones.

Oficinas sin limitaciones.

Espectáculos sólo en PB.

Religioso, sin limitaciones.

Cultural, sin limitaciones.

Deportivo, sin limitaciones.

Representativo, sin limitaciones.

Sanitario, sin limitaciones.

Industrial. Aquellas industrias compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo 45 DB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10m de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.

- Usos prohibidos: Almacenamiento: Aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
Ganadero: Aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido, para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias, olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.
Todos aquellos no contemplados para esta Zona.
 - Parcela mínima: No se establece. Se intentará mantener el parcelario existente y no se permitirán agregaciones que obtengan fachadas superiores a 10m lineales en una calle.
 - Ocupación: La PB y los sótanos de los edificios podrán ocupar el 100% de la parcela. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo de 75%. Se exceptúan de esta limitación las parcelas de superficie menor de 200m².
 - Altura máxima: Como norma general, la altura máxima edificable será de tres plantas y 9,00m de altura. En rehabilitaciones de edificios se permitirá mantener la altura existente.
 - Edificabilidad: Edificabilidad máxima de 2,00m²/m².
 - Construcciones por encima de la altura máxima:
Solamente se autorizará la construcción de cubierta y chimeneas, pudiendo localizarse bajo la cubierta los depósitos de agua, las salas y cuartos de instalaciones, trasteros, desvanes e incluso piezas habitables siempre que reúnan las condiciones higiénico-sanitarias suficientes.
 - Cubiertas: Inclınadas, si bien se permitirán azoteas planas sin vista desde la calle en un porcentaje máximo del 30% de la superficie total de la cubierta. La pendiente no podrá ser superior al 40% debiendo ajustarse a la tradicional existente.
 - Vuelos: Se podrán realizar sobre la calle, balcones, y galerías cerradas con un saliente máximo de 30 cm. Los vuelos deberán situarse a más de 3,5m de la rasante de la calle en su parte más alta. La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo. Los vuelos no se permitirán en calles cuyo ancho sea igual o menor a 4m.
- Zona Residencial Ensanche.

Se señala esta zonificación para las áreas que así se han calificado en el PGOU. Son los terrenos situados en la periferia Norte, Sur y Este así como en la zona de las antiguas viviendas de trabajadores del Canal de Marracos.

- Usos admitidos: Residencial. Vivienda Unifamiliar.
- Usos permitidos: Comercial. Situación: Pequeño comercio en PB.
 - Hotelero sin limitaciones.
 - Oficinas sin limitaciones.
 - Espectáculos sólo en PB.
 - Religioso, sin limitaciones.
 - Cultural, sin limitaciones.
 - Deportivo, sin limitaciones.
 - Representativo, sin limitaciones.
 - Sanitario, sin limitaciones.
 - Industrial. Aquellas industrias compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo 45 DB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10m de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.
- Usos prohibidos: Almacenamiento: Aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - Residencial: Vivienda Colectiva.
 - Ganadero: Aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial.
 - Todos aquellos no contemplados para esta Zona.
- Parcela mínima: 100 m².
- Ocupación: PB 75%.
- Altura máxima: 7,00m (2 plantas) en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de la altura máxima no se permiten más que chimeneas y cubiertas, respetando las pendientes tradicionales. Las alineaciones se determinarán por el Proyecto de Edificación.
- Edificabilidad: Edificabilidad máxima de 1,00m²/m² aplicable a parcela neta.
- Retranqueos: La línea de edificación podrá quedar retranqueada del trazado viario. El terreno situado en torno a la edificación que no se integre en la red viaria pasará a considerarse Espacio Libre privado vinculado a la edificación. En él

se puede satisfacer la dotación de estacionamiento y realizar plantaciones que corresponden a una Zona Verde.

- Vuelos: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Casco Tradicional.
- Aparcamiento: 1 vehículo por cada 150m² o fracción construidos.
- Locales destinados a alojamiento de animales:
Estrictamente prohibida la adecuación de locales para alojamiento de animales, a excepción de mascotas de compañía.
- Condiciones estéticas:
Se prestará atención a que la disposición de volúmenes y el tratamiento formal se integren en el entorno. Se tendrán presentes en calidad de recomendación los criterios y determinaciones generales establecidas en las propias Normas.

- **Zona de equipamiento.**

Esta zonificación la integran todos los terrenos destinados a satisfacer las necesidades generales de equipamiento y servicios urbanos.

- Usos admitidos: Equipamiento: Escolar, guardería, asistencial, religioso, cultural, recreativo y administrativo.
- Usos complementarios:
Hotelero.
Aparcamientos.
Servicios Comunes. Aquellos usos de carácter dotacional complementarios de estos principales permitidos.
- Usos prohibidos: Todos aquellos no contemplados para esta Zona.

Esta zonificación comprende casi en su totalidad edificios ya construidos. Al efecto de integrarlos en la zonificación donde se sitúen, las condiciones de volumen, altura, etc. aplicables serán las contenidas en los artículos correspondientes según la zona donde se ubiquen, pudiendo excepcionar algún caso por estrictos criterios funcionales, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, como la Iglesia y el Ayuntamiento, que podrían demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los mencionados artículos.

- Edificabilidad: Edificabilidad máxima de 2,00m²/m².
- Condiciones Higiénico- sanitarias:

Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación deberán cumplir las condiciones normales mínimas de Higiene y Sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada

uno de los usos a que se destinen. Se tendrá especial cuidado en la observación de las Normas Sectoriales que procedan y correspondan en cada caso.

- Condiciones estéticas:

Se estudiara la integración formal y funcional del edificio con el entorno que se sitúe, y en este sentido, serán aplicables, con carácter de recomendación, las condiciones estéticas de la zona en la que esté ubicado el equipamiento, permitiéndose, no obstante, edificios singulares dictados por la funcionalidad de su programa.

- **Zona verde o espacio público.**

Son zonas destinadas a jardines o parques con un cierto nivel de espacios de relación.

- Usos obligados: Zonas verdes.

Jardines.

Espacios de relación al aire libre.

- Usos complementarios:

Instalaciones al servicio de la propia zona verde.

Instalaciones que demanda el uso público de las mismas en su doble vertiente de espacio libre verde, de recreo y sus usos complementarios, así como el tráfico rodado o peatonal.

- Usos prohibidos: Todos aquellos incompatibles con los usos obligados.

- Edificabilidad: Edificabilidad máxima de 0,10m²/m².

- Altura máxima: En la edificación especial se autoriza una altura máxima de 4m (1 planta), salvo que la propia instalación exija una altura superior, la cual deberá justificarse a satisfacción del Ayuntamiento.

- Ocupación: Para la edificación especial, la ocupación máxima será del 5% de la superficie de la zona verde o espacio libre.

- Situación: La edificación tendrá carácter aislado, retranqueada de los límites de la parcela. Si se deseara una situación especial, podrá determinarse a través de un Estudio de Detalle.

- Condiciones Higiénico- sanitarias:

Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación deberán cumplir las condiciones normales mínimas de Higiene y Sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada uno de los usos a que se destinen.

- Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones específicas en este sentido, si bien las instalaciones y edificaciones habrán de ser adecuadas a su condición, procurando su integración volumétrica y formal al paisaje donde se ubican y formalmente responderán a criterios de composición y armonía. Se tendrá en cuenta, con carácter obligatorio, la utilización en las construcciones al servicio de la zona y en la realización del propio amueblamiento urbano la utilización de materiales no deleznable.

- **Zona verde deportiva.**

Son espacios destinados a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte. Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios), Polideportivos e instalaciones. En ellos se prohíbe cualquier edificación de fábrica ajena al uso principal.

- Usos admitidos: Equipamiento deportivo

- Usos complementarios:

- Equipamiento recreativo.

- Equipamiento administrativo.

- Hotelero.

- Aparcamientos.

- Servicios Comunes. Aquellos usos de carácter dotacional complementarios de estos principales permitidos.

- Usos prohibidos: Todos aquellos no contemplados para esta zona.

- Condiciones Higiénico- sanitarias:

- Se deberán observar todas las condiciones mínimas de higiene y sanidad vigentes.

- b) Suelo no urbanizable.**

- Condiciones particulares de la edificación en Suelo no Urbanizable.

- Suelo No Urbanizable Especial:

- Como principio general, en esta clase de suelo se prohíben expresamente las construcciones, cualquiera que sea su uso. No obstante, en aquellos casos en que por su carácter agrario o singular pudiera autorizarse alguna, se establecen las siguientes condiciones de la edificación:

- Parcela mín.: 10.000 m².

- Altura máx.: 4 m salvo en casos especiales de interés social imprescindible para la función del edificio.

- Edificabilidad máx.: 0,03 m²/m²
- Retranqueos: 8m a la vía que de frente y 5m a los demás linderos de la propiedad.
- Condiciones estéticas:

Los tipos de las construcciones deberán de ser adecuados a su condición y situación en el medio rural y natural, integrándose en el paisaje y quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

En las cubiertas de las edificaciones únicamente se permitirá el uso de la teja cerámica curva, en tono y color análogos a los de la teja tradicional, o la chapa de color similar a la teja. Se prohíben las cubiertas negras y las de fibrocemento.

Suelo No Urbanizable Genérico:

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de uso residencial de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones genéricas y sólo aplicables en los Suelos No Urbanizables donde este uso esté permitido por las presentes Ordenanzas:

- Parcela mín.: 10.000 m². En aquellos casos en que la dificultad de llegar a la parcela mínima urbanística establecida pudiera impedir que prosperase alguna solicitud de uso justificada, se podrán admitir excepcionalmente como suficiente justificación de parcela mínima por el Órgano Competente, las afecciones al uso principal solicitado de terrenos de la misma propiedad que, aún ubicados en distintos emplazamientos dentro del municipio, puedan sumar las dimensiones necesarias. En particular, y sólo para las explotaciones agropecuarias, podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, siempre que la parcela que vaya a edificarse sea superior a 3000m². Igualmente podrán autorizarse instalaciones destinadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas y de utilidad pública e interés social sobre parcelas inferiores a la mínima edificable cuando las características de la prestación del servicio así lo justifiquen.
- Distancia entre edificaciones: 150 metros mínimo exceptuando edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.
- Altura máx.: 7 m para vivienda unifamiliar. La altura máxima visible del edificio será de 9 metros (PB +1).
- Edificabilidad máx.: 0,05 m²/m²
- Retranqueos: 8m a la vía que de frente y 5m a los demás linderos de la propiedad.
- Cerramiento: Deberá retranquearse 5m del eje del camino o 3m del borde del pavimento, si éste existiese.
- Condiciones estéticas:

Los tipos de las construcciones deberán de ser adecuados a su condición y situación en el medio rural y natural. Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica. En general se recomienda la no utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas.

- Rehabilitación de edificios tradicionales rurales:

En el caso de los edificios tradicionales rurales, podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100% de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial, no fijándose, para ello, parcela mínima. Igualmente en la rehabilitación de dichos edificios se permitirá todo tipo de uso ligado a esta categoría de suelo no urbanizable, vivienda, turismo rural, establecimientos comerciales relacionados con el turismo rural, etc.

- Granjas en Suelo No Urbanizable. Distancias mínimas:

En lo que respecta a las distancias mínimas y condiciones de una instalación ganadera, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a las “Normas de emplazamiento” establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

▪ Condiciones particulares de los usos en Suelo no Urbanizable.

Suelo No Urbanizable Genérico:

Se prohíben todos aquellos usos no regulados específicamente en las propias Normas.

Usos admitidos: A través de autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante licencia se autorizarán:

- Usos agrarios (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación). En las Normas establecen los usos vinculados a dichas explotaciones agrarias de carácter productivo.
- Vinculadas a ejecución, mantenimiento y servicio de las Obras Públicas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación). Se incluyen una serie de usos.
- Se autoriza expresamente la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

A través de autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante Autorización Especial:

- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de Utilidad pública o Interés Social y hayan de emplazarse en el medio rural.

- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de Utilidad pública o Interés Social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano con calificación apta para ello.

Obras de renovación de construcciones en barrios deshabitados, bordas, torres y edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el Suelo No Urbanizable Genérico, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

Ordenanza específica para el SNU-G de la zona “ Las Eras” (plano PO-3.4):

- Usos admitidos: Los destinados al almacenamiento de productos agrarios o similares.
- Parcela mínima: No es establecida.
- Altura máx.: 6 m (1 planta).
- Edificabilidad máx.: 0,5 m²/m².
- Retranqueos: A viales públicos y linderos: 3,00m
- Sup. máx. edificable: 300 m².

Para el resto de condiciones, se estará a lo establecido en la normativa general para el Suelo No Urbanizable Genérico.

Suelo No Urbanizable Especial:

En este tipo de suelo está prohibida cualquier construcción, actividad o cualquier otro uso que implique la transformación de su destino, naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico, haciendo una remisión a la legislación vigente.

- Usos admitidos: Los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Toda actuación, obra o instalación que se vaya a situar en SNU-E, señalado en el plano de clasificación de suelos, deberá evitar en lo posible los grandes movimientos de tierras, por el riesgo de erosión

que supone en un estrato edáfico tan frágil, sustentado por bosques y vegetación natural con distinta cobertura, además del deterioro paisajístico que pueden provocar en un territorio con tantos factores limitantes.

- Usos principales:

Científicos.

Culturales.

Deportivos.

Ocio y recreo.

Compatibles con la conservación del espacio y la protección del suelo fértil.

Usos agrarios (incluyendo las edificaciones de carácter agrario vinculadas a la explotación) que conlleven la mejora de la vegetación y el aprovechamiento de los recursos sin fomentar los procesos erosivos y degenerativos.

- Usos permitidos:

Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas presentes en las superficies delimitadas.

Usos de utilidad pública e interés social, siempre que sean compatibles con los recursos naturales y paisajísticos protegidos.

Se podrán autorizar instalaciones de innovación y desarrollo y de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, siempre y cuando se cumplan los requisitos y el procedimiento establecido legalmente y se compruebe que su incidencia ambiental no es incompatible con los valores naturales protegidos en esta categoría de suelo.

OCTAVO.- El Catálogo incluye las fichas y documentación gráfica relativa a los siguientes Bienes clasificados de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón:

- Iglesia parroquial de San Nicolás de Bari. Protección Estructural.

- Bienes inventariados. Yacimientos:

- Restos del puente sobre el río Gállego (Bien catalogado con el grado de protección de Yacimiento Arqueológico).
- Yacimiento denominado “PATERNUEY” (Bien catalogado con el grado de protección de Yacimiento Arqueológico).

NOVENO.- Respecto del estudio económico, éste incluye como relación de actuaciones propuestas las siguientes:

- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), a financiar por cuenta de las administraciones competentes, por lo que no ha de preverse aportación municipal al respecto.
- Ampliación del sistema general de equipamiento junto al pabellón polideportivo.
- Alumbrado público.
- Pavimentación.

DÉCIMO.- Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones y valoraciones:

3. En relación a la propia documentación aportada, se constata la correspondencia del contenido del documento técnico con los requisitos establecidos en el TRLUA, si bien, tal y como se indica en otros puntos posteriores, dentro de este mismo apartado de valoración se han detectados algunos errores materiales a corregir. La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran adecuados en términos generales teniendo en cuenta la cartografía disponible y la finalidad pretendida.

En cuanto a la documentación impresa y digital:

- En la Ficha 2 del Catálogo aparece la página 2 en la versión editable que no aparece en la versión no editable ni impresa.
- En cuanto al contenido de la documentación se observan los siguientes errores:
- El trazado de la vía pecuaria no se ajusta al trazado aportado en el informe de la sección Defensa de la Propiedad de fecha 23 de mayo de 2016.
- Se debería actualizar la normativa a la vigente en alguna referencia de la documentación escrita.
- En la introducción del Catálogo se hace referencia a la protección ambiental en relación a la Iglesia parroquial de San Nicolás de Bari, mientras que en su ficha y en otras partes de la documentación se hace referencia a protección estructural.
- En la Memoria Justificativa aparecen discrepancias en los números que definen el Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberían unificarse para clarificarse su valor.

4. Respecto al **incremento poblacional**, Los desarrollos previstos supondrían, conforme la Memoria Justificativa, unas 85 viviendas en suelo urbano. Comparando valores se constata que el desarrollo del Plan supondría duplicar la capacidad residencial actual, si bien es cierto que en términos absolutos no estamos hablando de valores desmesurados, la propia Memoria Justificativa afirma que dichos valores pueden resultar a priori algo elevados. La justificación va en la línea también de la situación estratégica de la localidad, que implica cercanía a lugares de fuerte atracción turística por sus valores culturales, paisajísticos o deportivos. También es

preciso considerar que Puendeluna en 1991 poseía 65 habitantes, los mismos que en 2010, pudiendo afirmar la existencia de cierta estabilidad en el crecimiento poblacional, por lo que el Ayuntamiento desea incentivar la fijación de población en el municipio, siendo la propuesta planteada en el Plan, uno de los medios para obtener este deseado crecimiento poblacional.

La decisión de que todo el Suelo Urbano sea considerado como Consolidado, con base en el suelo urbano existente, limitándose al espacio dotado con servicios o adyacentes a éstos, parece acertada, ya que produce un modelo urbano concéntrico, sin potenciar extensiones en mancha, sin perjuicio de habilitar la debida conexión con las infraestructuras de acceso a la localidad y a las edificaciones diseminadas pero que son parte tradicional de la población.

5. En cuanto a los **sistemas generales**, parece que para el municipio es prioritaria la ampliación del sistema general de equipamiento junto al pabellón polideportivo, con el fin de dotar a la población de las adecuadas instalaciones lúdicas, sociales y deportivas, así como la instalación de una EDAR, dado que en la actualidad, el vertido de aguas residuales se efectúa directamente al río Gállego. La obtención de los terrenos necesarios para dichas actuaciones se prevé que se llevará a cabo mediante expropiación forzosa ya que no hay unidades de ejecución donde puedan adscribirse terrenos para su obtención.

6. En cuanto al **suelo urbano consolidado**, el que se ha considerado es el incluido en el casco urbano tradicional, contando con los servicios pertinentes o pudiendo contar con ellos mediante conexión directa a las redes ya existentes y cercanas.

7. Respecto a los **informes sectoriales**, deberán cumplirse las prescripciones indicadas en los diferentes informes sectoriales recabados, y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos. Sin perjuicio de que se hayan subsanado los errores detectados en el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo (Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones) con fecha 23 de enero de 2013, se deberá solicitar nuevo informe que considere el PGOU de Puendeluna como favorable.

8. Respecto a las **Normas Urbanísticas**, Se aconseja la actualización de la normativa, sobre todo en lo que respecta a las remisiones a la derogada Ley de Urbanismo de 2009.

De acuerdo con lo anterior, de forma indicativa no exhaustiva, cabe indicar las siguientes consideraciones en lo que se refiere a las Normas Urbanísticas:

- Se aconseja actualizar el apartado de licencia (art. 11 y siguientes) para mejor comprensión del lector a la hora de relacionar las normas Urbanísticas con la legislación vigente.
- Existen algunas remisiones a artículos de las propias normas que son erróneas (Por ejemplo, art. 128.2, 130, 191...)

Sin perjuicio de lo anterior y de forma específica, se señala a continuación una serie de indicaciones:

Art. 30. Programa de vivienda: Se aconseja reconsiderar los 25m2 mínimos para el caso del estudio de una sola estancia ya que parece excesivo.

- **Art. 172. Gestión urbanística:** Se debería completar la redacción del artículo conforme el TRLUA, y cambiar la remisión del mismo ya que lo refiere a la derogada Ley de Urbanismo de 2009.
- **Art. 128.3. Retranqueos en Zona residencial Ensanche.** Se aconseja establecer unos retranqueos mínimos.
- **Art. 139.4. Situación de la edificación en Zona Verde.** Se aconseja establecer unos retranqueos mínimos.
- **Art. 168.4. Ordenanza específica para el SNUG de la Zona “Las Eras”.** No se establece parcela mínima, sin embargo dadas las características específicas de esta zona con uso tradicional de almacenes agrícolas para toda la población aconsejan suavizar la normativa genérica de esta clase de suelo.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Puendeluna, condicionando la eficacia del mismo y la publicación de sus normas urbanísticas a la emisión del informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, así como a la corrección de las normas urbanísticas de conformidad con lo expuesto en el fundamento de derecho décimo.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Puendeluna.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

3. LA ZAIDA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO. CPU 2016/69.

En este punto del orden del día, se incorpora a la reunión el representante del Departamento de Economía, Industria y Empleo, Sr. Simal Dominguez, siendo las nueve horas y cuarenta y cinco minutos.

Visto el expediente de de Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio de La Zaida, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente ha tenido entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 9 de junio de 2016. Con fecha de 13 de junio, 22 de julio y 25 de octubre de 2016, se producen nuevas entradas de documentación por parte del Ayuntamiento a fin de completar el expediente.

SEGUNDO.- Con fecha 24 de marzo de 2011 se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, por plazo de un mes ,en el boletín nº67, así como en el Heraldo de Aragón de 26 de marzo de 2011. En dicho período se presentaron un total de cuatro sugerencias o alternativas.

El Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de La Zaida fue aprobado inicialmente, con fecha 21 de mayo de 2013, por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

El Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de La Zaida fue sometido al trámite de información pública, por periodo de tres meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 137, de 18 de junio de 2013, así como en el periódico “Heraldo de Aragón”.

En el periodo de información pública se presentaron nueve alegaciones que fueron resueltas en varios sentidos mediante acuerdo de aprobación provisional adoptado por el pleno del ayuntamiento con fecha 28 de abril de 2016.

TERCERO.- La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 24 de junio de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

CUARTO.- La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

- Memoria Descriptiva.
- Memoria Justificativa.
- Anexos. (Estudio de movilidad; Estudio de necesidades de vivienda; Resumen Estudio de inundabilidad; Plan de emergencia; Informe conjunto; Alegaciones; Informes Sectoriales PGOU; Informes Sectoriales ISA; Informe INAGA, Memoria Ambiental).
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Planos de Información, incluyendo mapas de riesgos.
- Planos de Ordenación.
- Fichas NOTEPA.

QUINTO.- En el expediente constan los siguientes **informes sectoriales**:

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 15 de diciembre 2014; del mismo cabe destacar los siguientes aspectos:
 - a. La no procedencia de informar al quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos sobre los ámbitos de suelo urbano consolidado a excepción del incluido en los puntos B y C, y de suelo urbano no consolidado UE-1, UE-2, y UE-3.
 - b. Favorablemente, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en relación a las actuaciones de Suelo Urbano Consolidado dentro de la zona de policía del río Aguas Vivas no incluidas en el punto C, y al Suelo Urbanizable Delimitado S1, siempre que en el suelo reservado para zonas verdes, aparcamientos viales y equipamientos al aire libre, no se lleven a cabo modificaciones significativas del relieve ni se ejecuten instalaciones que puedan suponer un obstáculo a la zona de flujo preferente del río Aguas Vivas. Si bien como parte de los suelos previstos para el sector de suelo urbanizable delimitado S-1 y suelo no urbanizable de protección de sotos y riberas se encuentran afectados por riesgo de inundación, se deberán adoptar en esta zona las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones. Se establecen a su vez un aserie de previsiones.
 - c. Favorablemente, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes al suelo reservado para la variante SG-IN-VI, así como lo indicado para el Suelo Urbano Consolidado incluido en el residencial Poblado Foret así como el del Industrial Foret-Budenheim. No obstante este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que

en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca del Plan y/o proyecto que desarrollen estas actuaciones. Igualmente en cuanto a las edificaciones, que actualmente no cuentan con la correspondiente autorización de obras y que se sitúan en la zona de policía del río Aguas Vivas incluida en los suelos previstos por el PGOU como Inundables, Suelos consolidados del residencial Poblado Foret así como los del industrial Foret-Budenheim, este Organismo no se responsabiliza de futuras afecciones derivadas de las mismas, indicando que a futuro si se plantea legalizar dichas construcciones y subsanar su clasificación de Fuera de Ordenación se deberá remitir a este Organismo el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que justifique que con los desarrollos realizados no queda afectada la zona de flujo preferente del río Aguas Vivas y se respeta la zona de servidumbre de 5 metros asociada al cauce. Se establecen a su vez una serie de previsiones.

- d. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, se informe favorable las actuaciones incluidas en el Plan General, con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este organismo.
 - e. En lo que respecta a todos los canales, acequias y balsas que se localicen en el término municipal, recordándose que cualquier actuación en las zonas colindantes a estas infraestructuras deberán disponer de informe favorable del titular de las mismas.
 - f. A la hora de desarrollar los ámbitos urbanos y urbanizables, y en relación con la red de saneamiento se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos.
2. Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, de 17 de junio de 2013, de carácter desfavorable y 6 de marzo de 2014, en sentido favorable.
 3. Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, de fecha 27 de mayo de 2016, de carácter desfavorable, y 6 de agosto de 2014 de carácter favorable.
 4. Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio**, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 1 de julio de 2013. El informe recoge una serie de consideraciones y condicionantes a tener en cuenta para que en la documentación final del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de La Zaida se den por incorporados los efectos territoriales generados por el planeamiento urbanístico. En particular se han de mencionar los siguientes:
 - g. Se elaborará como plano de ordenación a escala 1:10.000 la clasificación del suelo del conjunto del término municipal planificado, en el que se delimiten como suelo no urbanizable

especial los terrenos protegidos y que figuran en el documento. Todo ello sin que se generen superposiciones, con la recomendación de añadir los correspondientes a la productividad agrícola y el paisajístico.

- h. Se tratará de evitar en el tratamiento del suelo no urbanizable la aplicación de las protecciones adjetivas que incorporan suelos de la categoría especial como los de dominio público en el caso de las vías pecuarias o protegidos por planes vinculantes como las zonas 1 y 2 del PORN de los Sotos y Galachos del Ebro, junto a otros en los que se contempla una mera ordenación de usos como las actividades extractivas o las ganaderas.
 - i. Sería conveniente justificar la posible autorización de la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, que podría ser contradictoria con el objetivo de potenciar el actual sistema de núcleos de población.
- 5. Informe de la **Dirección General de Interior**, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 23 de julio de 2013. Informa favorablemente, con prescripciones, las actuaciones y planeamientos recogidos en el Plan General, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, no obstante aunque se trata de suelo urbano consolidado procedente de una figura de planeamiento anterior a la que se informa los terrenos del polígono industrial y su poblado se localizan en zona inundable del río Aguasvivas, el Plan Específico de Riesgo, condición que se establece para los mismos desde el Plan General, debería estar presentado en el plazo de un año. Dichos planes específicos para el riesgo de inundación para las zonas del poblado y la zona industrial Foret-Budenheim deberán presentarse para informe por este Organismo y en tanto en cuenta no se disponga de los mismos deberán considerarse protocolos de alerta en caso de riesgos meteorológicos, considerando además que el río Aguasvivas apenas presenta regulación. Se establecen además otras prescripciones.
- 6. Informe de la **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza**, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte. Se informa favorablemente con fecha 20 de julio de 2013.
- 7. Informe de la **Dirección General de Conservación del Medio Natural**, de 9 de julio de 2013.
 - Informa que no se aprecian recalificaciones o reclasificaciones de suelo que afecten de forma significativa al medio natural o a las figuras de protección ambiental que posee el municipio, advirtiendo no obstante que el trazado de la futura variante afectaría a la zona 1 y zona 2 del PORN de los Sotos y Galachos del Ebro. Por otro lado señala que los usos del Suelo No Urbanizable Especial deberían regularse de forma más precisa.

8. Informe de la **Dirección General de Carreteras**, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, de 14 de noviembre de 2013, en sentido favorable.
9. Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras**, Diputación Provincial de Zaragoza, de 10 de julio de 2013:
 - Informa en que examinado el expediente las actuaciones no afectan a ninguna vía de titularidad municipal.
10. Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 30 de junio de 2016.
 - j. Se indica, además de la normativa que resulta de aplicación relativa a los sectores eléctrico y de hidrocarburos, que el término municipal de La Zaida está afectado por el gasoducto de transporte primario planificado “Duplicación Castelnou-Tivissa”. El trazado de dicho gasoducto transcurre por la posición 21, denominada “La Zaida”.
 - k. Por otro lado se informa que por el término municipal de La Zaida no discurre ninguna infraestructura petrolífera, competencia de la Administración General del Estado.
11. Informe del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**, de fecha 5 de julio de 2013, favorable.
12. Ministerio de Fomento, **Secretaría de Estado de Infraestructuras, transporte y vivienda**. Subdirección General de Planificación, de fecha 27 de junio de 2013, de carácter desfavorable:
 - l. Se han detectado instalaciones ferroviarias que plantean limitaciones a la propiedad y uso del suelo en el ámbito de la zona de la actuación urbanística.
 - m. A corto y medio plazo no existe la previsión por parte del ministerio de Fomento de realizar ninguna actuación ferroviaria dentro de los límites del término municipal, que pudiera afectar al ámbito de la actuación urbanística.
 - n. Se deben incluir las referencias normativas a la L.S.F. y su R.S.F., actualizadas, las cuales son de obligado cumplimiento. Revisar, actualizar y completar en su caso, el contenido de los artículos 135.2, 140.2 y 146 de las normas urbanísticas.

- o. Se deben representar, en los planos, teniendo en cuenta la calificación urbanística del suelo por el que discurre la línea ferroviaria (urbano, rústico), a ambos lados de la misma, en todo el término municipal y con precisión suficientes, nombradas y acotadas, las líneas delimitadoras de las zonas de dominio público, zona de protección, y la línea límite de edificación.
- p. En la documentación escrita también se deben describir las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes con la línea ferroviaria existente. Para ello, se debe incluir un artículo donde se recoja el contenido del apartado 2.2 de este informe.
- q. En los sucesivos instrumentos de desarrollo (Planes Parciales), proyectos y obras, se deberán tener en cuenta igualmente las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en las mencionadas zonas, lo que debe quedar reflejado tanto en la memoria como en las Normas Urbanísticas y, en su caso, solicitar al ADIF las autorizaciones que sean precisas.

SEXTO.- Consta Resolución, de 27 de septiembre de 2014, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de La Zaida, la cual establece una serie de determinaciones a tener en cuenta. El Plan General de Ordenación Urbana Simplificado evaluado propone un modelo compacto alrededor del núcleo urbano de La Zaida, sin generar unas expectativas poco reversibles y planteando un escenario de crecimiento demográfico moderado, optando por la recuperación de la trama urbana existente en los casos en los que sea viable y por pequeños desarrollos de suelo contiguos al núcleo actual.

1. *Las necesidades de suelo para uso industrial deben responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales, demográficas y económicas del municipio, por lo que se considera conveniente un desarrollo gradual acoplado a la demanda, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio.*
2. *En relación a los espacios de la Red Natura 2000 existentes en el municipio, ES 2430081 y ES 2430094, y en caso de que la modificación de los límites de lugares de importancia comunitaria y zonas de especial protección para las aves promovida por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, actualmente en redacción tras haber sido sometida a información pública, se finalizase y publicase antes de la aprobación definitiva del Plan General, éste deberá incorporar las nuevas delimitaciones que, en su caso, dicha modificación establezca.*
3. *En la cartografía del Plan General deberán reflejarse las vías pecuarias con la anchura legal de las mismas. Asimismo en el documento de las normas urbanísticas se recogerán las distancias de edificaciones y cerramientos a vías pecuarias, establecidas en las Normas Subsidiarias de la Provincia de Zaragoza. Respecto a la Cañada Real de Lopín, deberá modificarse el trazado representado en la cartografía del Plan General de modo que quede*

incluida totalmente en el término municipal de La Zaida y anexa a su límite municipal, tal y como queda reflejado en el plano del proyecto de clasificación.

4. *Se debería detallar en las normas urbanísticas las actividades comprendidas dentro de la categoría a.3 “Usos vinculados a la explotación de recursos naturales”, definido en el artículo 120 de las normas urbanísticas.*
5. *Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas, se considera necesario establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. Para ello se deberán tener en cuenta posibles riesgos de contaminación de las aguas, zonas de alto riesgo de incendio forestal, etc.*

SÉPTIMO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 17 de noviembre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.

De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

SEGUNDO.- El Planeamiento vigente del municipio de La Zaida se encuentra actualmente regulado por sus Normas Subsidiarias Municipales que datan del año 1993 y cuyo Texto Refundido se aprobó definitivamente en el año 1999.

TERCERO.- Respecto a la **situación geográfica** del municipio de La Zaida, cabe indicar que pertenece a la comarca de la Ribera Baja del Ebro, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total de 17,2747 Km². Está situado a 55 Km de Zaragoza, en el centro de la depresión del Ebro y cuenta con un único núcleo de población. En cuanto a la demografía del municipio, según el Instituto de Estadística, la población es claramente regresiva en los últimos años, con 473 habitantes en 2015.

Se encuentra conectado con Zaragoza a través de la carretera A-221, (de Quinto de Ebro a Gandesa) que atraviesa el núcleo urbano. También cuenta con conexión ferroviaria electrificada con Zaragoza y Barcelona.

Por lo que hace referencia a sus **características naturales**, el término municipal de La Zaida es atravesado por el río Ebro a lo largo del tercio norte del mismo, localizándose las zonas más fértiles del municipio en la llanura de inundación del río, donde se asienta una productiva agricultura de regadío.

Contrastando con este paisaje, la zona sur del municipio se caracteriza por su aridez y la presencia de relieves escarpados, localizándose en esta zona numerosas explotaciones de alabastro, así como grandes extensiones de cultivos de secano en las zonas llanas y elevadas

La red hidrográfica principal está formada por el río Ebro y su afluente el río Aguasvivas, así como varios barrancos entre los que destacan el Barranco de Lopín.

El municipio de La Zaida no está incluido en ninguno de los Espacios Naturales Protegidos designados o reclasificados en aplicación de la Ley 6/1998, de 19 de Mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Una parte del municipio se incluye en los LIC ES2430094 Meandros del Ebro y del ES2430081 Sotos y Mejanas del Ebro. Del mismo modo parte del municipio se encuentra incluida en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón). Concretamente el término se encuentra en las zonas 1 (cauce del Ebro), y zona 2 (llanura de inundación) y 3 (resto del territorio), no resultando afectadas las áreas de mayor interés del Plan (zona 0).

Existen a su vez dos vías pecuarias en el término municipal. Una de ellas atraviesa el municipio de noroeste a sureste y se denomina “Vereda de Sástago” y una segunda, “Cañada de Lopín” limita con el extremo superior del límite municipal.

El término de La Zaida está afectado por el gasoducto de transporte primario planificado “Duplicación Castelnou-Tivissa” cuyo trazado, según consta en el informe de la Secretaría del Estado de Energía, transcurre por la posición 21, denominada “La Zaida”.

Por lo que se refiere a los **usos del suelo**, la distribución de los usos del suelo rústico en el término municipal es la siguiente:

- Superficies artificiales: 105,7 hectáreas (6,1%).
- Zonas agrícolas: 1465,1 hectáreas (84,8%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 101,2 hectáreas (5,9%).
- Superficies de agua: 55,5 hectáreas (3,2%)

Por lo que a la **edificación** se refiere, se pueden distinguir distintas tipologías edificatorias con distintos estados de conservación, según pertenezcan a:

1. Núcleo consolidado primitivo.
2. Ensanche.
3. Zona de reciente crecimiento.
4. Zona industrial.
5. Poblado de Foret.

Respecto de los **equipamientos** con que cuenta el municipio, cabría destacar los siguientes:

- Administrativos: Ayuntamiento.
- Docente: Colegio
- Religiosos: Iglesia de San José.
- Sociales: Centro cívico y Residencia de ancianos. Cementerio
- Deportivos: Piscinas municipales y un pabellón municipal.

En relación con las **infraestructuras** del municipio nos encontramos con las siguientes:

- Red de distribución de agua potable
- Red de saneamiento y depuración.
- Red de Alumbrado público.

En lo que respecta a la **movilidad y el transporte**, indicar que el municipio se encuentra atravesado por la carretera A-221. Comunica con Quinto de Ebro por el Noroeste y con Sástago, Escatrón y Caspe por el Este. Esta carretera autonómica esta incluida en el sector 3 Z del proyecto RED y tiene aprobado un proyecto de acondicionamiento integral de su trazado entre el PK 12+600 al 17+548, lo que significa que la sección actual de 6/8 será sustituida por una sección de 7/9. Si bien, en el término de La Zaida el trazado de la carretera se conserva semejante al actual ya que el citado acondicionamiento comienza en el límite del término municipal. Además, tal y como se ha indicado anteriormente, La Zaida tiene conexión ferroviaria electrificada con Zaragoza y Barcelona.

En lo que se refiere a los **riesgos naturales**, los riesgos naturales más significativos en el término municipal de La Zaida son los asociados a la inundación, considerándose riesgo predominante en el término municipal. De los distintos datos estudiados puede constatarse que gran parte de los terrenos de la actual zona industrial así como su poblado anejo son susceptibles de inundarse. También existe riesgo de incendios así como el peligro de incendios forestales.

Por otro lado también se pueden señalar riesgos de incendios y riesgos geotécnicos. Por un lado, existe la posibilidad de que se originen deslizamientos del terreno en las zonas escarpadas de la parte oeste del municipio. Este tipo de riesgo puede verse incrementado por la inadecuada explotación de las zonas mineras. Por otro lado, existe riesgo de asentamientos y colapsos estructurales debido al terreno presente en el término municipal.

Por último, riesgos derivados de la actividad industrial, relacionados con las industrias existentes en la parte sur del municipio las cuales pueden causar riesgos de explosión y de contaminación ambiental.

CUARTO.- El objeto del presente PGOU es la ordenación integral del municipio de La Zaida a través de la clasificación de todo el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, respetando todas las determinaciones vinculantes de las directrices y leyes de incidencia sectorial así como en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (Tramo Zaragoza- Escatrón). Se plantea un horizonte temporal máximo de 15 años.

Como **objetivos principales** se destacan:

- Incentivar la construcción y rehabilitación en el núcleo urbano.
- Reordenación de pequeñas zonas residenciales y de pequeña industria al objeto de generar trama urbana y dotar de servicios urbanos a varios ámbitos del núcleo urbano.
- Posibilitar nuevos suelos industriales que no se vean afectados por zonas inundables al objeto de permitir la ampliación y reordenación de las factorías existentes.
- La reordenación del sistema de infraestructuras viarias para favorecer la movilidad urbana así como la ampliación y creación de nuevos espacios libres y de equipamiento.
- Armonizar y adecuar los criterios de protección y regulación ambiental.

QUINTO.- El modelo de evolución urbana propuesto es compacto, evitando consumos innecesarios de suelo, se refiere a un horizonte temporal máximo de 15 años y no se generan nuevos núcleos ni se altera significativamente el núcleo tradicional.

De esta forma se en lo que al suelo urbano se refiere se potencia el mantenimiento de la actividad y se impulsa la rehabilitación de edificios o su sustitución por otros integrados en la trama urbana, limitándose los nuevos crecimientos residenciales, los cuales por otra parte ya se consideraban en las NNSS vigentes. Se plantean tres unidades de ejecución, reduciéndose significativamente la superficie de la UE1 con respecto a la que figuraba en las NNSS vigentes y coincidiendo prácticamente la delimitación de la UE2 y UE3 con dos zonas que las NNSS vigentes consideraban como Pendientes de Urbanización.

En relación con los usos industriales se realiza una regulación de los mismos en el suelo urbano de forma que se favorece su ubicación en el mismo siempre y cuando no genere molestias considerables.

Respecto a las industrias existentes y el poblado de Foret, en vista de que gran parte de los terrenos sobre los que se ubican las industrias existentes y el poblado de Foret son zonas inundables, estas industrias se incluyen en el suelo urbano aunque calificadas como fuera de ordenación hasta que se redacten y se aprueben por las administraciones competentes los Planes de Riesgo Específicos de los que se deduzcan que con las medidas de prevención y protección propuestas el uso industrial, y en el caso del poblado el uso residencial, son compatibles.

El nuevo crecimiento industrial propuesto, que ya se consideraba Suelo Apto para Urbanizar en las NNSS vigentes, se concreta en un único sector cuya superficie se ha reducido notablemente debido al riesgo de inundación detectado en los terrenos sobre los que se ubica.

Según puede deducirse del Estudio de Inundabilidad que se adjunta como parte del documento, únicamente se ven afectados por el riesgo de inundación los terrenos situados al sur del sector, ubicándose en consecuencia en estos terrenos la dotaciones locales relativas a aparcamientos, espacios libres y zonas verdes así como equipamientos al aire libre, todas ellas compatibles con la condición de zona inundable.

Con respecto a las infraestructuras viarias, espacios libres y equipamientos, el PGOU prevé una reserva de terrenos para la ejecución de una variante que evite la circulación continua de transportes peligrosos por el interior del núcleo urbano (si bien no existe un proyecto para la misma), la reorganización de los sentidos de circulación en el núcleo urbano y la previsión de plazas de aparcamientos en el vial que rodea el núcleo urbano por su zona este así como en los nuevos crecimientos y zonas anejas.

Al mismo tiempo se ordenan los terrenos colindantes al ferrocarril y en la zona sur se crea una zona de espacios libres y zonas verdes tanto públicas como privadas, con el objetivo de crear una barrera entre las zonas residenciales y las actividades industriales.

Se propone también la creación de una vía verde que establezca una conexión entre el núcleo urbano, la zona de la huerta y la ribera del río Ebro.

SEXTO.- En el término municipal del municipio de La Zaida se han clasificado las siguientes clases y categorías de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo No Urbanizable Especial
- Suelo No Urbanizable Genérico

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO	427.794
CONSOLIDADO	390.895
NO CONSOLIDADO	36.899
SUELO URBANIZABLE	64.763
DELIMITADO	63.097
DELIMITADO SG-IN-VI-Adscrito	1.666
SUELO NO URBANIZABLE	16.782.176
ESPECIAL-EN-SR	4.767.447
ESPECIAL-EN-MA	4.181.952
ESPECIAL-EC-YC	35.242
ESPECIAL-ES-SC-1	66.640
ESPECIAL-ES-SC-2	137.691
GENÉRICO	7.593.204
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	17.274.733

A) En el suelo urbano se definen las categorías de **consolidado y no consolidado**.

A1) Suelo Urbano Consolidado.

El suelo urbano consolidado está integrado por el casco histórico de La Zaida, los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios urbanísticos, de características adecuadas para servir a la edificación, así como aquellos que puedan reunir éstas sin necesidad de abrir nuevos viales, o que precisen proyecto de urbanización para dotarlos de servicios urbanos.

Al objeto de finalizar la pavimentación de algunas calles se han delimitado tres zonas para ser ejecutadas mediante el régimen de obras públicas ordinarias (O-1, O-2 y O-3).

A2) Suelo Urbano No Consolidado.

En suelo urbano no consolidado se incluyen los terrenos que no cumpliendo con las condiciones establecidas para el Suelo Urbano Consolidado, necesitan dotar de estructura y servicios urbanos al objeto de mejorar y finalizar los límites de la trama urbana con la línea del ferrocarril.

En este sentido se delimitan tres unidades de ejecución (UE1, UE2 y UE3), así como una cuarta zona, al este de la calle Pedro Zapater (AG-1), que no dispone de una urbanización completamente ejecutada si bien no se considera necesaria la delimitación de una unidad de ejecución, al objeto de que las obras de urbanización puedan acometerse mediante el régimen de obras ordinarias.

- a) La Unidad de Ejecución UE-1 es una unidad discontinua. Tiene por objeto que la cesión de dotaciones locales para equipamientos se realice junto a una zona ya destinada a este uso, comprendiendo dos ámbitos de actuación, el principal, situado al norte del núcleo y el secundario situado junto a una de las zonas de equipamientos de la población. Cabe destacar que existen cuatro parcelas residenciales en vías de desarrollo por particulares.
- b) La Unidad de Ejecución UE-2 comprende un ámbito de suelo situado al sur de la Unidad de Ejecución nº 1, junto a la zona de equipamientos de la Zaida. En las NNSS vigentes se contemplaba gran parte de este ámbito como “Pendiente de Urbanización”. Se pretende el mejor aprovechamiento de las partes traseras de las parcelas de la calle Eras Altas para evitar

la creación de espacios residuales que se han ido generando al tiempo que se permite la rehabilitación de dos pequeños masicos.

- c) La Unidad de Ejecución UE-3 comprende un ámbito de suelo situado al sur de la zona de equipamientos de la Zaida y próximo al ferrocarril. En las NNSS vigentes se contemplaba gran parte de este ámbito como "Pendiente de Urbanización". Con la ordenación propuesta se pretende el mejor aprovechamiento de las partes traseras de las parcelas de la calle Constitución al objeto de evitar la creación de espacios urbanos residuales. Se incorporan dos parcelas de 10 metros de fondo para uso residencial tal y como se preveía en la Modificación Puntual nº 3 de las NNSS vigentes. Se incluyen también unos pequeños almacenes situados en el sur.

B) Suelo Urbanizable

En el suelo urbanizable se distingue únicamente la categoría de suelo urbanizable delimitado estando conformado por un único sector (S-1). Dicho sector, de 63.097 m² comprende un ámbito de suelo ubicado junto al núcleo urbano de La Zaida, coincidiendo parcialmente con el ámbito clasificado por las NNSS vigentes como Suelo Apto para urbanizar. Linda al Norte con el PORN del río Ebro, al Sur con la carretera A-221, al Este con el límite del término municipal de Sástago y al Oeste con el río Aguasvivas. Se determina un sistema general viario adscrito al mismo (rotonda de acceso).

C) Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable se distinguen entre las categorías sustantivas y las categorías adjetivas

- Como **categorías sustantivas** se definen:

- Protección del Ecosistema Natural (SNU-E-EN)

- Ribera y Zonas Inundables (SNU-E-EN-SR)

Se protegen las zonas de regadíos y el paisaje de la vega. En esta clase de suelo se propone la creación de un Sistema General de Infraestructuras viarias de Entorno natural para potenciar el disfrute de los espacios naturales y actuar como vía verde.

Dentro de esta categoría se protegen también los suelos en los que se ha advertido riesgo de inundación. Con ella se pretende evitar la urbanización en las zonas inundables del río Ebro, Aguas Vivas y Barranco de Lopín, así como mantener su estructura y funcionalidad como corredores ecológicos.

Parte de estos suelos protegidos se encuentran incluidos en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Ebro, así como del LIC ES2430081 Sotos y Mejanas del Ebro.

▪ Protección de la Vegetación Esteparia (SNU-E-EN-MA)

Comprende las zonas con un mejor desarrollo de la vegetación esteparia en el municipio, agrupando tres bandas de terreno situadas al oeste del mismo. Dos de ellas alrededor del Barranco de Lopín, y una tercera en el sur, en las inmediaciones del alto de Tres mojones.

- Protección del Patrimonio Cultural (SNU-E-EC)

▪ Yacimientos arqueológicos y paleontológicos (SNU-E-EC-YC)

Quedan incluidos en esta protección los yacimientos arqueológicos delimitados en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico que forma parte del presente PGOU.

- Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E-ES)

▪ Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras (SNU-E-ES-SC)

Incluye la carretera A-221 de titularidad autonómica, los terrenos reservados para una futura variante, y la línea del ferrocarril.

Carreteras: Franja de terreno delimitada por las líneas de dominio público

Sistema Ferroviario: Franja de terreno delimitada por las líneas de dominio público

Sistema de Abastecimiento

Sistema de saneamiento

▪ Protección de vías pecuarias (SNU-E-ES-VP)

Tiene como objetivo la protección de los suelos por los que discurren la Cañada de Lopín y la Vereda de Sástago

- Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G)

Constituye la categoría residual del suelo.

- Como **categorías adjetivas** se definen:

- Protección del ecosistema natural

- Red natura 2000 (RN)
Lugares de importancia comunitaria (LIC)
- Otros espacios protegido de interés (EI)
Planes de Ordenación de Recursos Naturales (PORN)
- Protección del patrimonio cultural
 - Bienes de Interés Cultural (BIC)
- Protecciones sectoriales y complementarias (PSC)
 - Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras
Carreteras
Sistema ferroviario
Gasoductos, líneas de MT y telefonía
- Otras protecciones sectoriales y complementarias
 - Protección de Cauces
 - Protección de actividades ganaderas
 - Protección de actividades extractivas

SÉPTIMO.- Por lo que respecta a las calificaciones del suelo urbano, recogidas en el plano de calificación de suelo y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

- SU-C-1.-** Zona 1. Casco Antiguo.
- SU-C-2:** Zona 2. Entorno de la Avenida Zaragoza.
- SU-C-3:** Zona 3. Reciente Ampliación.
- SU-C-4:** Zona 4. Poblado de Foret (Peroxychem).
- SU-C-5:** Zona 5. Industrial Foret (Peroxychem)- Budenheim.
- SU-C-6:** Zona 6. industrial Grado 1º y 2º.

Por su parte, los **sistemas generales** y dotaciones locales se clasifican en:

- Infraestructuras (SG/DL-DI)
- Espacios libres y zonas verdes (SG/DL-DV)
- Equipamientos (SG/DL-DE)
- Servicios urbanos (SG/DL-SEU)

Todos los usos dotacionales de infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos situados en Suelo Urbano Consolidado o Suelo No Urbanizable tienen la consideración de sistemas generales, salvo los usos dotacionales que forman parte del poblado de Forêt que tienen la consideración de dotaciones locales privadas.

También tienen la consideración de sistemas generales la zona destinada a infraestructuras y equipamientos junto al ferrocarril, el recorrido de entorno natural propuesto, la reserva de terreno propuesta para una posible futura variante, y la conexión viaria entre el SUZ-D propuesto y la A-221.

Los ámbitos delimitados como Infraestructuras viarias O-1, O-2, O-3 y AG-1 también tienen la consideración de sistemas generales.

Los usos dotacionales de infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos situados en Suelo Urbano No Consolidado o en Suelo Urbanizable tienen la consideración de dotaciones locales.

El Plan clasifica como sistemas generales los equipamientos, infraestructuras y servicios urbanos contenidos en la siguientes tablas.

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (m2)	CLASE DE SUELO
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	29.706	
Ámbito situado entre el ferrocarril y el núcleo urbano. Ver T.VIII de las Normas Urbanísticas.	29.706	SNU-G
INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	47.709	
Entorno Natural	17.688	SNU-E-EN-SR
Variante	28.355	SNU-E-ES-SC-(1)
Adscrito a SUZ-D	1.666	SNU-E-ES-SC-(1)
SERVICIOS URBANOS	3.341	
DAB, EBAR 1 y EBAR 2	423	SNU-E-EN-SR
ETAP, cementerio y centro de transformación	2879	SNU-G
Gas	39	SU-C
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	6.737	
Parques, plazas y jardines	3.371	SU-C
Paseos peatonales	3.366	SU-C
EQUIPAMIENTOS	20.866	
Educativo	4.176	SU-C
Social	7.079	SU-C
Deportivo	9.263	SU-C
Polivalente	0	SU-C
Vivienda Autonómica	348	SU-C

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZAIDA (ZARAGOZA)				
CLASE DE SUELO	NNSS VIGENTE		PGOU PROPUESTO	
	ZONA	SUPERFICIE (m2)	ZONA	SUPERFICIE (m2)
URBANIZABLE		<u>126.050</u>		<u>63.097</u>
	FMC Foret	126.050	SECTOR 1	63.097
URBANO RESIDENCIAL		<u>478.669</u>		<u>267.506</u>
	Urbanización Norte	58.376	UE-1 (SU-NC)	22.555
	Urbanización Zona deportiva	6.781	UE-2 (SU-NC)	6.779
	Urbanización Zona Sur	5.496	UE-3 (SU-NC)	6.693
	Urbanización Vial Este	-	AG-1 (SU-NC)	872
	Urbanización Zona carretera	6.595	SU-C	1.800
	Resto del Suelo Urbano	401.421	SU-C	228.807
URBANO INDUSTRIAL		<u>231.611</u>		<u>160.288</u>
	FMC FORET + BUDENHEIM	231.611	SU-C (Condicionado a cumplir normativa)	160.288

En relación al cálculo estimado de la nueva **capacidad poblacional**, cabe indicar lo siguiente:

Habitantes del Municipio año 2.013 (Aprobación inicial):	486
<u>Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:</u>	<u>144 (48 viv x 3 hab/viv)</u>
Población total estimada:	630

Teniendo en cuenta la previsión de 48 nuevas viviendas en el horizonte temporal máximo de gestión del Plan General (15 años), y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 144 nuevos habitantes, que sobre los 486 que tenía el municipio en el momento de su aprobación inicial, equivaldría a un incremento de población del 29,63%.

En relación a las reservas, en el documento técnico presentado se justifica el cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales en las fichas de las distintas unidades de ejecución propuestas de suelo urbano no consolidado así como en el sector de suelo urbanizable.

Por lo que se refiere al cumplimiento de cesiones de aprovechamiento, según las fichas de las unidades de ejecución y sectores, se cederá el 10% del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento, salvo en la unidad de ejecución UE-1.

OCTAVO.- Respecto de las **normas urbanísticas** del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de La Zaida, cabe distinguir:

c) Suelo Urbano.

Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

- **Zona 1 Casco Antiguo (Rc).**

Comprende la trama urbana y ordenación antigua correspondientes al núcleo histórico original de La Zaida.

- Usos global:

- Residencial unifamiliar, colectivo y protegido.

- Usos compatibles:

- Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
- Dotacional.

- Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Tipo de ordenación.

Por alineación a vial

- Tipología de edificación.

Entre medianeras, sin retranqueo. Se formarán manzanas cerradas.

- Condiciones de las parcelas.

Parcela neta mínima: 40 m², a excepción de las ya existentes.

Se permitirá para el uso de garaje que la parcela tenga 20 m².

Se permitirá la unión de parcelas, quedando condicionadas a mantener la sensación de independencia de propiedades para longitudes de fachada superiores a 12 metros.

Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 4 m, excepción hecha de las existentes.

En el caso de parcelas que den frente a dos o más viales que formen esquina y cuyo frente de parcela total sea superior a 15 metros de longitud, se permite no ocupar todo el frente de parcela disponible y se admiten retranqueos no alineados a vial siempre y cuando:

- Se realice un cerramiento de parcela de 2,5 metros de altura a lo largo de toda la alineación oficial. (ver T.VI, Cap.6).

- En caso de dejar vista una de las medianeras colindantes o parte de alguna de ellas, éstas deberán tratarse como un cerramiento de fachada. (ver T.VI, Cap.6).
- Se cumplan con el resto de condiciones de esta zona.

- Condiciones de volumen.

Altura de la edificación:

- Máximo número de plantas: 3. (Planta Baja + 2 alzadas).
- Altura máxima de cornisa: 10,50 m.
- Altura máxima de coronación: 13,50 m.

Fondo máximo edificable:

- Planta Baja: En caso de estar destinada a uso residencial se estará a los fondos máximos delimitados en el plano PO-03, que en ningún caso superarán los 16 m. No se limita el fondo máximo para usos distintos del residencial.
- Plantas alzadas: La resultante de aplicar el fondo máximo establecido en el plano PO-03. En ningún caso se admiten fondos superiores a 16 m.

Ocupación máxima:

- Planta Baja: Se admite el 100% únicamente para usos distintos del residencial.
- Plantas alzadas: La resultante de aplicar el fondo máximo establecido en el plano PO-03. En ningún caso se admiten fondos superiores a 16 m.

Edificabilidad: la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Plan.

- Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

Composición:

- Se mantendrá la composición de fachada más frecuente del casco actual.
- En plantas alzadas los huecos serán predominantemente verticales o, en su defecto, cuadrados. En plantas alzadas, la superficie total destinada a huecos será inferior a la tercera parte de la superficie de fachada en estas mismas plantas.
- Quedan prohibidas las reproducciones de estilos propios de otras regiones, países o naciones.

Materiales:

- Las fachadas serán de mampostería ordinaria o ladrillo caravista de color ocre o rojizo, prohibiéndose expresamente el ladrillo vidriado. Se permite revocar los citados materiales en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura. Se admite el LCV en color blanco y en colores suaves y el aplacado de piedra natural. Se prohíbe expresamente la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Las cubiertas serán de teja curva árabe, teja cerámica mixta o de hormigón de color ocre o rojo prohibiéndose expresamente el color negro. Se recomienda especialmente la teja vieja. No se admiten cubiertas de pizarra ni de chapa.
- Las carpinterías serán de madera. Se permiten las carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando imiten la madera o estén pintadas en colores terrosos o negros.
- Los antepechos de los balcones serán de cerrajería, con barrotes verticales, no admitiéndose en zig-zag o con florituras ajenas al estilo existente. No se admiten los antepechos de obra de fábrica.
- Los aleros serán obligatorios en todos los edificios de nueva planta. Deberán ser de ladrillo y/o de madera, admitiéndose de hormigón visto. En caso de construirse volando los forjados deberán ir enfoscados y pintados.

- **Zona 2. Entorno de la Avenida de Zaragoza.**

Comprende fundamentalmente la zona urbana que se ha ido desarrollando en torno a la Avenida de Zaragoza.

En esta zona, se permiten todas las edificaciones que dispongan de licencia de obras concedida con anterioridad a la aprobación del presente plan.

- Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Residencial unifamiliar, colectivo y protegido.

Usos compatibles:

- Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.
- Dotacional.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Tipo de ordenación.

Por alineación a vial.

- Tipología de Edificación.

Entre medianeras, sin retranqueo. Se formarán manzanas cerradas.

En la parte de la manzana situada en SU-C y delimitada por la calle Constitución, la calle Fueros de Aragón y la siguiente calle paralela a ésta situada más al sur, se permiten los retranqueos existentes.

- Condiciones de las parcelas.

Parcela neta mínima: 70 m², a excepción de las ya existentes.

Se permitirá la unión de parcelas, quedando condicionadas a mantener la sensación de independencia de propiedad de la fachada.

Fachada mínima: la longitud mínima de fachada será de 6 m, excepción hecha de las existentes.

- Condiciones de volumen.

Altura de la edificación:

- Nº de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
- Altura máxima de coronación: 10,50 m.

Fondo máximo edificable:

- En ningún caso será superior a 16 m.

Ocupación máxima:

- La resultante de aplicar el fondo máximo establecido y las alturas permitidas.

Edificabilidad: la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Plan.

- Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

Composición:

- En plantas alzadas los huecos serán predominantemente verticales o, en su defecto, cuadrados. En plantas alzadas, la superficie total destinada a huecos será inferior a la tercera parte de la superficie de fachada en estas mismas plantas.
- Quedan prohibidas las reproducciones de estilos propios de otras regiones, países o naciones.

Materiales:

- Las fachadas serán de mampostería ordinaria o ladrillo caravista de color ocre o rojizo, prohibiéndose expresamente el ladrillo vidriado. Se permite revocar los citados materiales en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura. Se admite el LCV en color blanco y en colores suaves y el aplacado de piedra natural. Se prohíbe expresamente la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.
- Las cubiertas serán de teja curva árabe, teja cerámica mixta o de hormigón de color ocre o rojo prohibiéndose expresamente el color negro. No se admiten cubiertas de pizarra ni de chapa.
- Las carpinterías serán de madera. Se permiten las carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando imiten la madera o estén pintadas en colores terrosos o negros.
- Los antepechos de los balcones serán de cerrajería, con barrotes verticales, no admitiéndose en zig-zag o con florituras ajenas al estilo existente. No se admiten los antepechos de obra de fábrica, salvo en las edificaciones existentes.
- Los aleros serán obligatorios en todos los edificios de nueva planta. Deberán ser de ladrillo y/o de madera, admitiéndose de hormigón visto. En caso de construirse volando los forjados deberán ir enfoscados y pintados.

En la parte de la manzana situada en SU-C y delimitada por la calle Constitución, la calle Fueros de Aragón y la siguiente calle paralela a esta situada más al sur se admiten las condiciones estéticas de la Zona 3. "Reciente Ampliación".

• **Zona 3. Reciente ampliación.**

Comprende las zonas situadas en las afueras del núcleo urbano de La Zaida que se han ido desarrollando en las últimas décadas y que se encuentran consolidadas por la edificación casi en su totalidad.

- Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03.

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Residencial unifamiliar y protegido.

Usos compatibles:

- Industrial y comercial. Grado 1º.
- Dotacional.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Tipo de ordenación.

Por edificación aislada. (Bloque exento paralelo a alineación oficial).

Por alineación a vial. (Pareados y adosados en hilera).

- Tipología de edificación.

Bloque exento paralelo a la alineación oficial.

Pareados con y sin retranqueo. Adosados en hilera con y sin retranqueo. Se permite la excepción de que puedan llegar a adosarse hasta un máximo de 6 adosados en hilera.

- Condiciones de la parcela mínima.

en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 200 m².

en vivienda pareada: 300 m².

en vivienda adosada en hilera: $Sp = (n-1) \times 250 \text{ m}^2$, siendo Sp la superficie de la parcela en m² y n el número de viviendas.

- Condiciones de volumen.

Longitud mínima de frente de parcela:

- en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 12 m.
- en vivienda pareada: 18 m.
- en vivienda adosada en hilera: 24 m en caso de adosar tres viviendas y 30 m en caso de adosar cuatro.

Altura de la edificación:

- Nº de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
- Altura máxima de coronación: 10,50 m.

Fachada mínima de la edificación:

- 6 m.

Fondo máximo edificable:

- No se limita.

Retranqueo mínimo frontal de la edificación:

- No es obligatorio; no obstante, en caso de que se pretenda edificar con retranqueo, éste será como mínimo de 3 m.

Retranqueos laterales y traseros de la edificación:

- 3 m.
- 1,5 m en la tipología de bloque exento en parcelas que dispongan de una longitud de frente de parcela inferior a 14 metros.

Ocupación máxima:

- 75%.

Edificabilidad neta:

- 1,5 m²/m²

- Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

Composición:

- No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.
- En la tipología de vivienda en bloque exento se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina.

Se permite la realización de porches de entrada a la vivienda siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- No sobresalgan de la alineación oficial, ni sobresalgan más de 1 metro con respecto al retranqueo mínimo exigido.
- No se admite que dispongan de un vuelo superior a 3 metros ni de una superficie superior a 15 m².
- No se permite el cerramiento de ninguna de sus caras.

Materiales:

- Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se permite el LCV en color blanco y en colores suaves así como los aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocre o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
- Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro. Se permite la cubierta plana en la tipología de vivienda en bloque exento permitiéndose antepechos de cubierta de hasta 2,00 m de altura y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
- Se admiten antepechos en los balcones y terrazas con el mismo tratamiento que las fachadas.
- No se establecen limitaciones en cuanto a carpinterías y cerrajerías.
- En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

• **Zona 4. Poblado de Foret (PEROXYCHEM).**

Comprende la zona ubicada junto a carretera A-221 situada en las inmediaciones de la zona industrial de Foret (Peroxychem)-Budenheim.

Este poblado residencial se ve afectado en su totalidad por la avenida de período de retorno de 500 años delimitada en el Estudio de Inundabilidad del Anejo N° 3. Por tanto:

La totalidad de esta zona queda calificada como fuera de ordenación hasta que se redacte y se apruebe por las administraciones competentes un Plan de Riesgos específico del que se deduzca que con las medidas de prevención y protección propuestas el uso residencial es compatible.

Mientras no se elabore y se apruebe dicho plan esta zona quedará regulada conforme al artículo 75 de la LUA-09, "Edificios fuera de ordenación".

- Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03. Las condiciones urbanísticas que se detallan en los puntos siguientes (88.2 a 88.7) únicamente serán de aplicación en caso de que se elabore y apruebe el citado plan de riesgos.

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Residencial unifamiliar y colectivo.

Usos compatibles:

- Dotacional.

c) Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Tipo de ordenación.

Por edificación aislada. (Bloque exento en libre disposición).

Por alineación a vial. (Pareados y adosados en hilera).

- Tipología de Edificación.

Bloque exento en libre disposición.

Pareados y adosados en hilera con retranqueo a todos los linderos y con la variante particular de que no estén alineados a vial.

Adosados en hilera sin retranqueo frontal y con la particularidad de que se admite la inexistencia de retranqueos laterales en las viviendas extremas. Se permite adosar mediante la implantación de una vivienda adicional en esquina dos grupos de cuatro viviendas consecutivas cada uno formando un ángulo entre ellos de al menos 90°.

- Condiciones de las parcelas.

Parcela neta mínima: 1.000 m².

- Condiciones de volumen.

Fondo máximo edificable:

- No se limita, a excepción de los ya existentes.

Retranqueos frontales, laterales y traseros de la edificación:

- 3 m.

Ocupación máxima:

- 25%.

Edificabilidad neta:

- 0,75 m²/m².
- Se admite la edificabilidad existente en las parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

- Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales, las edificaciones cumplirán con las siguientes:

Composición:

- No se establecen limitaciones especiales en cuanto a dimensiones de los huecos.

Materiales:

- Las fachadas serán de ladrillo caravista de color rojo, ocre o de colores suaves. Se admiten igualmente aplacados de piedra natural o artificial e incluso hormigón visto en tonos rojizos, ocre o de colores suaves. Se permite la realización de revocos en color blanco o en tonalidades terrosas suaves a partir de 0,75 m de altura.
- Las cubiertas serán de teja curva árabe o de hormigón prohibiéndose expresamente el color negro.
- Se admiten antepechos de balcones con el mismo tratamiento que las fachadas.
- En caso de edificaciones que no dispongan de cubierta plana deberán realizarse aleros de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas.
- En cuanto a los vallados, en ningún caso superarán la altura de un metro cuando estos sean completamente opacos. Se permite sobrepasar la citada altura y llegar hasta los dos metros siempre que presenten un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

• **Zona 5. Industrial Foret-Budenheim.**

Comprende la zona industrial ubicada junto a carretera A-221 y que se corresponde con las factorías de Foret y Budenheim.

Estas zonas industriales se ven afectadas por la avenida de 500 años delimitada en el Estudio de Inundabilidad del Anejo N° 3. Por tanto:

Esta zona queda calificada como fuera de ordenación hasta que se redacten y se aprueben por las administraciones competentes los planes de riesgos específicos de los que se deduzcan que con las medidas de prevención y protección propuestas el uso industrial es compatible.

Mientras no se elaboren y se aprueben dichos planes esta zona quedará regulada conforme al artículo 75 de la LUA-09, "Edificios fuera de ordenación".

- Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona representada como tal en el plano PO-03. Las condiciones urbanísticas que se detallan en los puntos siguientes (88.2 a 88.9) únicamente serán de aplicación en caso de que se elaboren y aprueben los citados planes de riesgos.

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Industrial Grado 1º, apartado b; Grado 2º, apartado b y Grado 3º sin límites.

Usos compatibles:

- Residencial: Sólo se permite una vivienda por cada 5.000 m² construidos, siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la industria.
- Dotacional.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Tipo de ordenación.

Por alineación a vial. (Entre medianeras).

Por edificación aislada. (Bloque exento en libre disposición).

- Tipología de Edificación.

Entre medianeras con retranqueo.

Bloque exento en libre disposición.

- Condiciones de las parcelas.

Parcela mínima: 2.000 m².

- Condiciones de volumen.

Altura de las edificaciones y de las instalaciones:

- Altura máxima de coronación: 14,00 m.
- Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.

Retranqueos a linderos de parcela:

- 3 m.

Ocupación máxima:

- 70%.

Edificabilidad de parcela bruta:

- 0,75 m²/m².

- Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 de la LUA-09 y el artículo 85 del RPA-02.

- Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5. Además, se deberán cumplir las siguientes:

Se deberá vallar todo el perímetro de las parcelas industriales. La altura máxima de los vallados será de 3 metros.

En las zonas de la parcela que den frente a la línea de ferrocarril y a la Carretera A-221, el vallado deberá cumplir también con las siguientes características:

- Se permite que sea totalmente opaco hasta la altura de 1,00 metros.
- Se permite que los vallados superen la medida de 1,00 metros de altura y lleguen a tener en total 3,00 metros de altura siempre y cuando presente un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante elementos vegetales.

- Regulación de los espacios libres y zonas verdes privadas.

- Deberá realizarse plantación de arbolado al objeto de minimizar las afecciones con las zonas residenciales cercanas.
- Se establece la plantación de un árbol por cada 30 m² de superficie.

- **Zona 6. Industrial grado 1º y 2º.**

Comprende la zona situada junto a la UE-Nº 3 y las vías del ferrocarril.

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Industrial Grado 1º y Grado 2º. No se permiten hoteles, hostales, albergues y pensiones.

Usos compatibles:

- Residencial: Sólo se permite una vivienda de 100 m² edificables siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de la actividad industrial.
- Dotacional.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Tipo de ordenación.

Por edificación aislada en parcela.

- Tipología de Edificación.

Bloque exento en libre disposición.

- Condiciones de las parcelas.

Parcela mínima: La existente.

- Condiciones de volumen.

Altura de las edificaciones:

- Nº de plantas: 1. (Planta Baja).
- Altura máxima de cornisa: 4,50 m.
- Altura máxima de coronación: 7,50 m.

Retranqueos a linderos de parcela:

- 5 m, salvo en la alineación que da frente a la Dotación de Espacios Libres y Zonas Verdes para la que se permite un retranqueo de 2 metros, admitiéndose la excepción de que una pequeña edificación aneja existente quede sin retranqueo.

Ocupación máxima:

- 30%.

- Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 de la LUA-09 y el artículo 85 del RPA-02.

- Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5.

- **Unidad de Ejecución Nº 1.**

Se trata de una unidad de ejecución discontinua.

- Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona delimitada como UE-1 en el plano PO-03.

- Parámetros urbanísticos.

Superficie total de la UE-1: 22.555 m².

Ámbito 1: 20.856 m².

Ámbito 2: 1.699 m².

Superficie total de parcelas: 11.186 m².

Residencial R1 a R11: 8.527 m².

Industrial/Comercial I/C-1 y I/C-2: 2.659 m².

Superficie total de dotaciones locales:

Ver ficha de la UE-Nº 1.

Edificabilidad total: 9.054 m².

Parcelas R1 a R11: 6.395 m².

Parcelas I/C-1 y I/C-2: 2.659 m².

Aprovechamiento objetivo: 11.318 m².

Aprovechamiento medio de la UE-1: 0,5018 m²/m².

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Parcelas R1 a R11: Residencial unifamiliar y protegido.
- Parcelas I/C-1 y I/C-2: Industrial y comercial. Grado 1º y 2º.

Usos compatibles:

- Parcelas R1 a R11: Industrial y comercial. Grado 1º y dotacional.
- Parcelas I/C-1 y I/C-2: Dotacional.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Sistema de Ejecución.

Por cooperación.

Al delimitarse esta unidad de ejecución, se debe actuar de forma sistemática, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda sustituir la modalidad de gestión elegida, de entre las previstas en la Ley 3/2009 para la actuación integrada.

- Tipo de ordenación.

Parcelas R1 a R11:

Por alineación a vial. (Pareados y adosados)

Por edificación aislada. (Bloque exento paralelo a la alineación oficial)

Parcelas I/C-1 y I/C-2:

Por alineación a vial.

Por edificación aislada.

- Tipología de edificación.

Parcelas R1 a R11:

Pareada y adosados en hilera con retranqueo.
Bloque exento paralelo a la alineación oficial.
Parcelas I/C-1 y I/C-2:
Entre medianeras con los retranqueos exigidos.
Bloque exento paralelo a la alineación oficial.

- Número máximo de viviendas.

Se permite un máximo de 23 viviendas.

R1 a R7: 7 viviendas.

R8: 4 viviendas.

R9: 4 viviendas.

R10: 4 viviendas.

R11: 4 viviendas.

- Condiciones de la parcela mínima.

en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 250 m².

en vivienda pareada: 300 m².

en vivienda adosada en hilera: $Sp = (n-1) \times 250 \text{ m}^2$, siendo Sp la superficie de la parcela en m² y n el número de viviendas.

- Condiciones de volumen.

Longitud mínima de frente de parcela:

- en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 12 m.
- en vivienda pareada: 18 m.
- en vivienda adosada en hilera: 24 m en caso de adosar tres viviendas y 30 m en caso de adosar cuatro.

Altura de la edificación:

- Nº de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
- Altura máxima de coronación: 10,50 m.

Fachada mínima de la edificación:

- 6 m.

Fondo máximo de la edificación:

- No se limita.

Retranqueo obligatorio frontal de la edificación a espacios libres y viales:

- 3 m.

Retranqueo mínimo trasero de la edificación:

- 3 m.

Retranqueos mínimos laterales de la edificación:

- 3 m. Naturalmente, éstos no se aplican en la tipología de entre medianeras; no obstante, las edificaciones de los extremos sí deberán quedar retranqueadas respecto de todos los linderos de las parcelas I/C-1 y I/C-2.

- Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las de la Zona de Reciente Edificación

Se permite la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina en todas las tipologías edificatorias descritas en este ámbito.

En el caso concreto de los vallados de las parcelas R-1 y R-5 que estén situados sobre el entorno de protección delimitado o que den frente al espacio libre público calificado como Zona Verde, además de cumplir con la altura máxima regulada, no se permite la realización de parte opaca en los mismos y, en todo caso, éstos presentarán un porcentaje de huecos superior al 75% y deberán quedar totalmente ocultos con vegetación.

- **Unidad de Ejecución Nº 2.**

Se trata de una unidad de ejecución discontinua.

Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona delimitada como UE-2 en el plano PO-03.

- Parámetros urbanísticos:

Superficie total de la UE-2: 6.779,15 m².

Ámbito 1: 5.914,00 m².

Ámbito 2: 865,15 m².

Superficie total de parcelas: 3.062,40 m².

Parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R6: 2.894,40 m².

Parcelas RM-1 y RM-2: 168,00 m².

Superficie total de dotaciones locales:

Ver ficha de la UE-Nº 2.

Edificabilidad total: 2.772,96 m².

Parcelas R1, R2, R3, R4 y R5: 2.604,96 m².

Parcelas RM-1 y RM-2: 168,00 m².

Aprovechamiento objetivo: 3.466,20 m².

Aprovechamiento medio de la UE-1: 0,5113 m²/m².

Condiciones de uso.

Uso global:

- Parcelas R1, R2, R3, R4, R5, R6: Residencial unifamiliar y protegido.
- RM-1 y RM-2: Residencial unifamiliar y protegido. Se permite la rehabilitación como refugio o caseta agrícola independientemente de la ejecución de la UE.

Usos compatibles:

- Parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R6: Industrial y Comercial de grado 1º y dotacional.

- RM-1 y RM-2: Industrial y Comercial de grado 1º y dotacional.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Sistema de Ejecución.

Por cooperación.

Al delimitarse esta unidad de ejecución, se debe actuar de forma sistemática, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda sustituir la modalidad de gestión elegida, de entre las previstas en la Ley 3/2009 para la actuación integrada.

- Tipo de ordenación.

Parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R6:

Por alineación a vial. (Pareados).

Por edificación aislada. (Bloque exento paralelo a la alineación oficial).

Parcelas RM-1 y RM-2:

Por alineación a vial. Se deben mantener las edificaciones existentes.

Tipología de edificación.

Parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R6:

Pareados con y sin retranqueo frontal.

Bloque exento paralelo a la alineación oficial.

Parcelas RM-1 y RM-2:

Edificación existente.

Condiciones de la parcela mínima.

en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 300 m².

en vivienda pareada: 400 m².

- Número máximo de viviendas.

Se permite un máximo de 11 viviendas.

R1: 2 viviendas.

R2: 2 viviendas.

R3: 2 viviendas.

R4: 2 viviendas.

R5: 1 vivienda.

RM-1: 1 vivienda.

RM-2: 1 vivienda.

- Condiciones de volumen.

Longitud mínima de frente de parcela:

- en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 12 m.
- en vivienda pareada: 18 m.

Altura de la edificación:

- Nº de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
- Altura máxima de coronación: 10,50 m.

Fachada mínima de la edificación:

- 6 m.

Fondo máximo edificable:

- No se limita.

Retranqueo frontal de la edificación a viarios:

- Parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R6: En caso de dejar retranqueo éste deberá ser al menos de 3 metros.
- En edificación aislada será en todo caso de 3 m.

Retranqueos mínimos laterales y traseros de la edificación:

- 3 m.

- Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las de la Zona de Reciente Edificación.

Se permite la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina en todas las tipologías edificatorias descritas en este ámbito.

En el caso concreto de los vallados de las parcelas R-1 y R-5 que estén situados sobre el entorno de protección delimitado o que den frente al espacio libre público calificado como Zona Verde, además de cumplir con la altura máxima regulada en el párrafo anterior, no se permite la realización de parte opaca en los mismos y, en todo caso, éstos presentarán un porcentaje de huecos superior al 75% y deberán quedar totalmente ocultos con vegetación.

• Unidad de Ejecución Nº 3.

Se trata de una unidad de ejecución continua.

- Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona delimitada como UE-3 en el plano PO-03.

- Parámetros urbanísticos.

Superficie total de la UE-3: 6.693 m².

Superficie total de parcelas: 3.388 m².

Parcelas R1, R2 y R3: 2.045 m².

Parcelas R4 y R5: 968 m²

Parcelas: I-1, I-2: 375 m².

Superficie de dotaciones locales:

Ver ficha de la UE-Nº 3.

Edificabilidad total: 2.979 m².

Parcelas R1, R2 y R3: 1.636 m².

Parcelas R4 y R5: 968 m²

Parcelas: I-1, I-2: 375 m².

Aprovechamiento objetivo: 3.555 m².

Aprovechamiento medio de la UE-1: 0,5312 m²/m.

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Parcelas R1 y R2 y R3: Residencial unifamiliar y protegido.
- Parcelas R4 y R5: Residencial unifamiliar y protegido.
- Parcela I-1, I-2: Industrial y comercial. Grado 1º y 2º. No se permiten hoteles, hostales, albergues y pensiones.

Usos compatibles:

- Parcelas R1, R2 y R3: Industrial y Comercial de grado 1º y dotacional.
- Parcelas R4 y R5: Industrial y Comercial de grado 1º y dotacional.
- Parcelas I-1, I-2: Dotacional.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

- Sistema de Ejecución.

Por cooperación.

Al delimitarse esta unidad de ejecución, se debe actuar de forma sistemática, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda sustituir la modalidad de gestión elegida, de entre las previstas en la Ley 3/2009 para la actuación integrada.

- Tipo de ordenación.

Parcelas R1 y R2:

Por edificación aislada. (Bloque exento paralelo a alineación oficial).

Por alineación a vial (Pareados).

Parcela R3:

Por edificación aislada. (Bloque exento paralelo a alineación oficial).

Por alineación a vial. (Pareados y adosados en hilera).

Parcelas R4 y R5:

Por alineación a vial.

Parcelas I-1 y I-2:

Por alineación a vial, sin retranqueo.

- Tipología de edificación.

Parcelas R1 y R2:

Bloque exento paralelo a la alineación oficial.

Pareados con retranqueo.

Parcela R3:

Bloque exento paralelo a la alineación oficial

Pareados y adosados con y sin retranqueo.

Parcela R4 y R5:

Vivienda adosada en hilera sin retranqueo.

Parcelas I-1 y I-2:

Entre medianeras, sin retranqueo.

- Número máximo de viviendas.

Se permite un máximo de 14 viviendas.

R1: 2 vivienda.

R2: 2 vivienda.

R3: 4 viviendas.

R4: 3 viviendas.

R5: 3 viviendas.

- Condiciones de la parcela mínima.

en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 250 m².

en vivienda pareada: 300 m².

en vivienda adosada en hilera: $Sp = (n-1) \times 230 \text{ m}^2$, siendo Sp la superficie de la parcela en m² y n el número de viviendas.

En edificación entre medianeras: Las existentes.

- Condiciones de volumen.

Longitud mínima de frente de parcela:

- en bloque exento paralelo a la alineación oficial: 12 m.
- en vivienda pareada: 18 m.
- en vivienda adosada en hilera: 24 m (adosar tres viviendas).

Altura de la edificación en Parcelas R1, R2, R3, R4 y R5.

- Nº de plantas: 2. (Planta Baja + 1 Planta alzada).
- Altura máxima de cornisa: 7,50 m.
- Altura máxima de coronación: 10,50 m.

Altura de la edificación en Parcelas I-1, I-2.

- Nº de plantas: 1. (Planta Baja).
- Altura máxima de cornisa: 4,50 m.
- Altura máxima de coronación: 7,50 m.

Fachada mínima de la edificación:

- 6 m.

Fondo máximo edificable de la edificación:

- No se limita.

Retranqueo frontal, lateral y trasero de la edificación R1 y R2 y R3:

- 3 m.

- Condiciones estéticas.

Además de cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5, las edificaciones cumplirán con las de la Zona de Reciente Edificación.

Se permite la realización de la cubierta plana y la utilización de la tipología constructiva de muro cortina en todas las tipologías de este ámbito.

d) Ordenación del SUZ-D. Sector Nº 1.

Comprende un ámbito de suelo ubicado junto al núcleo urbano de La Zaida.

- Ámbito de aplicación.

Es de aplicación a la zona delimitada como Sector 1 en el plano PO-03.

- Parámetros urbanísticos.

Superficie total del Sector 1: 63.097 m².

Superficie de parcela I-1: 45.003 m².

Superficie de S.G adscrito: 1.666 m².

Superficie de dotación locales:

- Ver ficha del Sector Nº 1.

Índice de edificabilidad de la Parcela I-1: 0,90 m²/m².

Edificabilidad total de la Parcela I-1: 40.503 m².

Aprovechamiento objetivo: 32.402 m².

Aprovechamiento medio del Sector 1: 0,5000 m²/m².

- Condiciones de uso.

Uso global:

- Industrial Grado 1º, apartado b; Grado 2º, apartado b y Grado 3º sin límites.
- En la zona destinada a Equipamientos sólo se permite que éstos sean deportivos y que estén situados al aire libre.

Usos compatibles:

- Residencial: Sólo se permite una vivienda por cada 5.000 m² construidos, siempre que se justifique que está relacionada con el mantenimiento y seguridad de los usos industriales o comerciales.
- Parcela I-1: Dotacional.

Usos prohibidos:

- los restantes

- Sistema de Ejecución.

Por compensación.

- Tipo de ordenación (Parcela I-1).

Por alineación a vial. (Entre medianeras).

Por edificación aislada. (Bloque exento en libre disposición).

- Tipología de edificación (Parcela I-1).

Entre medianeras con retranqueo.

Bloque exento en libre disposición.

- Condiciones de volumen.

Altura de las edificaciones y de las instalaciones:

- Altura máxima de coronación: 14,00 m.
- Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique en la licencia correspondiente que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial o comercial.

Retranqueos a linderos de parcela I-1:

- 5 m.

Ocupación máxima de la parcela I-1:

- 75 %.

- Aparcamientos.

Deberán preverse las plazas de estacionamiento que establece el artículo 54 de la LUA-09 y el artículo 85 del RPA-02. Estas reservas quedan reguladas en la ficha urbanística Nº 4.

- Condiciones estéticas.

Se deberán cumplir con las condiciones estéticas generales descritas en el Título III, Capítulo 5. Además, se deberán cumplir las siguientes:

Se deberá vallar todo el perímetro de las parcelas industriales. La altura máxima de los vallados será de 3 metros.

Los vallados deberán cumplir también con las siguientes características:

- Se permite que sea totalmente opaco hasta la altura de 1,00 metros.

Se permite que los vallados superen la medida de 1,00 metros de altura y lleguen a tener en total 3,00 metros de altura siempre y cuando presente un porcentaje de huecos superior al 50% y se revistan mediante

NOVENO.- El Catálogo incluye las fichas y documentación gráfica relativa a los siguientes Bienes clasificados de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de Aragón. Dentro del mismo se distingue un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y un Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.

1. Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

- **Protección Integral:**

- Peirón de Santa Bárbara (BIC)
- Peirón de San Roque (BIC)
- Peirón de la Virgen (BIC)

- **Edificios de Interés Arquitectónico:**

- Iglesia de San José

2. Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

- Yacimiento arqueológico Puente de Celsa
- Yacimiento arqueológico Huerta de la Zaida I
- Yacimiento arqueológico Huerta de la Zaida II
- Yacimiento arqueológico Huerta de la Zaida IV
- Yacimiento arqueológico Huerta de la Zaida VII
- Yacimiento arqueológico Balsa de La Hoya
- Yacimiento arqueológico cabezo de la Espartera

DÉCIMO.- Respecto del estudio económico, éste incluye como relación de actuaciones propuestas las siguientes:

CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	EXTENSIÓN (m2)	COSTE (Euros/m2)	COSTE TOTAL (Euros)	INVERSIÓN
SU-NC	UE-Nº 1	22.555	25	563.875	Privada
SU-NC	UE-Nº 2	6.780	20	135.600	Privada-Pública
SU-NC	UE-Nº 3	6.691	20	133.820	Privada
SUZ-D	Sector Nº 1	63.097	30	1.135.746	Privada
SUZ-D	SG-IN-VI Adscrito	1.666	50	83.300	Privada
SNU-E-EN-SR	SG-IN-VI Entorno Urbano	17.688	15	265.320	Pública
SNU-G	SG-IE	29.823	10	298.230	Pública
TOTAL				2.615.230	

UNDÉCIMO.- Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones y valoraciones:

1. Respecto al modelo / incremento poblacional.

Como ya se indicó en el informe elaborado de forma voluntaria por la Dirección General de Urbanismo de Zaragoza respecto al Plan General aprobado inicialmente, se constata que el municipio de La Zaida apuesta por un modelo compacto, limitándose las previsiones de crecimiento residencial a tres unidades de ejecución, reduciéndose además la superficie para estos desarrollos respecto a la prevista en las Normas Subsidiarias vigentes

En virtud de los datos del estudio de necesidades de vivienda incluido en Plan y aplicados los modelos aritmético, geométrico y exponencial a las previsiones del crecimiento poblacional se estima que la población de La Zaida en el año 2025 se encontraría en una horquilla entre 490 y 509 habitantes (4,7 % inferior a la población de 2011).

Por otro lado, y paradójicamente en el mismo se argumenta que mientras que las hipótesis de población apuntan a un decremento en el número de habitantes las de número de viviendas señalan un ligero incremento, contradicción que se atribuye al elevado porcentaje que representa la vivienda de segunda residencia que existe en el municipio, así como otros factores como la variación de estructura familiar, estimándose en la hipótesis más optimista la construcción en los próximos 15 años de ocho viviendas en el municipio.

A pesar no obstante de las conclusiones de este estudio, y tal y como se señaló en el informe a la aprobación, si bien el municipio tiene una tendencia demográfica ligeramente decreciente, el incremento poblacional de cumplirse totalmente las previsiones del Plan General en el horizonte temporal del mismo, (144 habitantes, 48 viviendas), no se considera desmesurado, a pesar que comparando valores el desarrollo del Plan supondría aumentar en un 30% la capacidad residencial actual (473 habitantes).

2. Respecto a los informes sectoriales.

Forman parte del expediente del Plan los informes sectoriales legalmente preceptivos a excepción del correspondiente a la Comisión de Patrimonio Cultural, todos ellos de carácter favorable con o sin prescripciones salvo el emitido por la Dirección General de Ferrocarriles con fecha 27 de mayo de 2016 carácter desfavorable. Consecuentemente, deberán cumplirse las prescripciones recogidas en dicho informe, tal y como se indica en el

informe obtenido remitirse la documentación corregida a la Subdirección General de Planificación ferroviaria al objeto de evacuar por ésta el visto bueno final.

Del mismo modo, si bien consta en el expediente informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de carácter favorable, deberá recabarse el informe de la Comisión de Patrimonio Cultural.

Deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el resto de informes sectoriales recabados, y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos, en especial las dirigidas a minimizar riesgos en caso de inundación en las zonas industriales y residenciales afectadas.

A este respecto se constata que si bien se han cumplido mayoritariamente las prescripciones de dichos informes, no así algunas de las determinaciones contenidas en la Memoria Ambiental.

En concreto, no se ha reflejado en la cartografía las vías pecuarias en su anchura legal y no se han detallado en las normas urbanísticas las actividades comprendidas dentro de la categoría a.3 "Usos vinculados a la explotación de recursos naturales".

Por otro lado, en base a lo expuesto en la Memoria Ambiental emitida por el INAGA en relación a los espacios de la Red Natura 2000 existentes en el municipio y la solicitud de modificación de sus límites actualmente en redacción y ya sometida a información pública, previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá aclararse si en el período transcurrido desde la emisión de dicho informe ésta ha sido aprobada definitivamente y publicada en cuyo caso, tal cual se recoge en la memoria ambiental, el Plan general deberá incorporar las nuevas delimitaciones que en su caso dicha modificación establezca.

Con respecto al cumplimiento de prescripciones del Informe de la Dirección General de Ferrocarriles, tal y como se ha referido en párrafos anteriores el 27 de mayo de 2016 tuvo entrada como documentación complementaria al expediente el dossier de cumplimiento de prescripciones del mismo en el cual se incluye un anexo justificativo de dicho cumplimiento así como los artículos de las normas urbanísticas afectados y los planos PO-2(0), PO-2(2), PO-5(5), PO-2(9), PO-2(10), PO-2(13) modificados al respecto. En relación a esta nueva documentación, se observa que la numeración de los artículos modificados se corresponde con la de la aprobación inicial debiendo haberse aplicado a los artículos con la nueva numeración del documento de la aprobación provisional. Si bien esta circunstancia se considera como un error material, deberá llevarse a cabo el correspondiente ajuste en aras de la seguridad jurídica. Por otro lado, a pesar de entenderse justificado el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Ferrocarriles, en la medida que el carácter del informe emitido por ésta era de carácter desfavorable, se entiende que deberá recabarse nuevamente informe al respecto constatándose que efectivamente se han subsanado los reparos en su momento observados al expediente.

En relación con el cumplimiento de prescripciones al informe emitido por la Dirección de Política Energética y Minas, advertir que el dossier presentado únicamente indica el contenido a añadir a los artículos 53, 135, 140, 182 y 183, no aportando en cualquier caso la redacción completa de los mismos.

De acuerdo a lo expuesto deberá aportarse un texto refundido de las normas urbanísticas que incluya las modificaciones operadas en las mismas consecuencias del cumplimiento de las prescripciones de los informes sectoriales.

3. Respecto al suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado considerado, según consta en la memoria justificativa del Plan es el incluido en el casco urbano tradicional, contando con los servicios pertinentes así como el suelo industrial existente al sur del municipio y el suelo residencial denominado Poblado de Foret ubicado junto a éste último. Con respecto a la clasificación de estos últimos conviene aclarar que ya contaban con esa clasificación en el documento de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes en la actualidad.

De acuerdo con el estudio de inundabilidad del río Aguasvivas efectuado, e incluido en el documento, se constata que dentro del suelo urbano consolidado existen dos ámbitos que presentan riesgos por inundación al estar afectados por la avenida con período de retorno de 500 años, el denominado “Poblado Foret” (calificado como Zona 4) y las factorías Foret y Budenheim (Zona 5), optando el PGOU por dejar estos ámbitos calificados como fuera de ordenación hasta la redacción de uno o varios Planes de Riesgos específicos por las administraciones competentes de los que se deduzca la compatibilidad de los usos residencial o industrial, según el caso, quedando reguladas estas zonas en tanto éstos no se elaboren y aprueben conforme al artículo 75 de la LUA-09 “Edificios fuera de Ordenación”. En este sentido el artículo 92 de las Normas Urbanísticas regula una serie de directrices para la elaboración de dichos Planes de Riesgos.

Cabe mencionar al respecto que forman parte del documento aprobado provisionalmente como Anejo 4 el “Plan de Emergencia frente al riesgo de inundaciones” de la empresa FORET (PEROXICHEN), el cual incluye la zona residencial del Poblado, que según consta en la memoria justificativa del Plan ya ha sido informado favorablemente por parte de Protección Civil, quedando pendiente la emisión de un informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Por otra parte, se incluye en el documento el “Plan de Emergencia frente a riesgo de inundaciones” de Budenheim, quedando pendiente la emisión de informe por parte de Protección Civil y CHE.

Si bien en origen estos ámbitos, efectivamente estaban incluidos en las NNSS vigentes como suelo urbano consolidado, y en virtud de su nivel de consolidación y disponibilidad de servicios urbanísticos su clasificación podría considerarse de acuerdo a su realidad urbanística, es importante puntualizar que tanto CHE como Protección Civil han informado favorablemente el Plan General en cuanto a estos ámbitos se refiere al régimen de fuera de ordenación propuesto por el PGOU para los mismos, no analizando en concreto CHE los estudios hidrológicos en detalle adjuntos al documento. Por otro lado, y a pesar de la titularidad privada de los ámbitos industriales y residencial referidos, en la medida que los planes de emergencia aportados no son documentos urbanísticos en donde se regulen previsiones a nivel constructivo para minimizar los posibles riesgos, sino que se limitan al establecimiento de la estructura organizativa y de los procedimientos de actuación para una adecuada respuesta ante una posible inundación, no se considera que puedan anular el régimen de fuera de ordenación “transitorio” propuesto para los ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por el riesgo de inundabilidad.

Habiendo sido presentados dichos Planes de emergencia y aprobados por Protección Civil podría deducirse en consecuencia que el régimen de fuera de ordenación propuesto para los referidos ámbitos ya no resulta de aplicación en cuyo caso entraría a operar la regulación de la Zonificación de Suelo Urbano Consolidado definida como “Zona 5. Industrial Foret-Budenheim”, en la que no se incorpora ninguna medida preventiva que minimice el riesgo de inundación por el que se ve afectado el ámbito, riesgo que sin embargo sigue existiendo. En ese caso se advierte que, no siendo tal propuesta la que ha sido informada favorablemente tanto por la Confederación Hidrográfica del Ebro como por Protección Civil, el documento debería recabar los preceptivos informes de dichas administraciones con los nuevos términos aplicables a los referidos ámbitos de suelo urbano consolidado, no pudiendo procederse a la aprobación definitiva de dichos ámbitos en tanto éstos no se emitan y se valoren las determinaciones establecidos en los mismos.

Siendo evidente por tanto dicho riesgo, y no considerándose a priori substitutivos del régimen de fuera de ordenación los planes de emergencia presentados, se sugiere la reconsideración de tal determinación, la ampliación del estudio hidrológico del río Aguasvivas y en virtud de los resultados del mismo la valoración de otras opciones alternativas a la propuesta actual, que incluyan en su caso el establecimiento desde el propio documento del Plan General de las medidas constructivas y urbanísticas preventivas necesarias para evitar riesgos a personas y bienes ante una posible inundación en las nuevas construcciones, si fuera viable, como parte de la regulación que para estos ámbitos se desarrolla en las normas urbanísticas del mismo. En cualquier caso, con la nueva propuesta deberán recabarse los informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de Protección Civil quienes determinarán la viabilidad de tales medidas.

En cualquier caso, el grave riesgo de inundación de dichos ámbitos hace que consideremos la necesidad de recabar los informes mencionados anteriormente, a fin de contar con elementos de juicio suficientes para valorar dicha situación de riesgo en relación con el uso y la clasificación de los terrenos.

Por otro lado, respecto de tales suelos se indica que, según consta en el Inventario de Bienes Inmuebles adscritos a la Dirección General de Vivienda, dicho departamento posee en la localidad de La Zaida en el suelo clasificado como suelo urbano consolidado y afectado por riesgo de inundabilidad, dentro del área identificada como “El Poblado”, una finca residencial que consta de un bloque de dos plantas alzadas dividido en siete viviendas (tres en planta baja y cuatro en primera planta), con una superficie total de 1977 m², no habiéndose recogido tales datos en la documentación contenida en el Plan.

En otro orden de cosas, se advierte que ha sido ampliada ligeramente la delimitación del suelo urbano consolidado al norte de la carretera A-221 hacia el este respecto a la aprobada inicialmente, como consecuencia de la estimación de una de las alegaciones presentadas (Alegación 9.2), al objeto de facilitar la implantación del proyecto de una depuradora dada la resolución favorable al mismo emitida por del INAGA de fecha 26 de marzo de 2012. En relación a este extremo no cabe mayor consideración más allá de las apreciaciones realizadas para el ámbito en general expuestas en los párrafos anteriores y de que en cualquier caso al estar prevista la ubicación de dicha depuradora en la zona de policía del río Aguasvivas, deberá contar previamente con autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

No se encuentran inconvenientes tampoco a los pequeños cambios practicados en la ordenación, en concreto al cambio de morfología de las zonas verdes perimetrales previstas en base a la estimación parcial de las alegaciones interpuestas por las factorías afectadas (Alegación nº 9.3, 9.4 y 9.5) así como la supresión de la rotonda prevista en la unión de los suelos industriales con el resto del núcleo urbano, si bien se mantienen los retranqueos previstos al objeto de mejorar la visibilidad.

4. Respecto al suelo urbano no consolidado.

Deberá aportarse el anexo NOTEPA de las fichas de unidades de ejecución en su formato editable (*.xls) y no editable, aclarando que las fichas aportadas no responden al modelo contenido en el Decreto 54/2011 de 22 de Marzo del Gobierno de Aragón.

Con carácter general, el Decreto 52/2.002, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1.999 Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, establece una anchura mínima de cinco metros y medio para la red viaria de doble dirección y dos metros para aceras, que deben respetarse en los planes parciales. Con carácter general, se considera conveniente que los viales de doble sentido previstos en las unidades de ejecución tengan como mínimo una anchura de 6 metros, necesaria para permitir precisamente el doble sentido de circulación rodada y espacio suficiente para el tránsito peatonal, entendiéndose factible el poder efectuar una ligera reducción respecto a lo

regulado en el mencionado reglamento, motivada por la baja densidad residencial prevista y, en consecuencia, el escaso tráfico rodado que previsiblemente se generará. En el caso de que se contemplen viales de un único sentido, debe quedar justificada su suficiente anchura para permitir el adecuado tránsito peatonal y rodado.

Se señalan a continuación, las prescripciones que se deben subsanar o tener en cuenta, según el caso:

■ **UE-1.**

- Si bien es cierto que en los municipios de menos de dos mil habitantes, como es el caso, según se establece en el artículo 288.1 de la Ley Urbanística, *“el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 134.2”*, y al mismo tiempo, según se dispone en el apartado 2 del referido artículo *“mediando acuerdo del Ayuntamiento Pleno, la cesión al municipio prevista en el artículo 24.e) podrá realizarse ordinariamente en metálico, salvo en los supuestos allí establecidos, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el mismo municipio”*, en la medida que no quedan suficientemente claras las circunstancias aplicables al ámbito, y que girada visita técnica se comprueba que se trata de un ámbito vacante de edificación, en tanto no se cumplan los requisitos expuestos para tal exención en el cumplimiento de la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, deberá justificarse suficientemente en la memoria justificativa del documento la exención aplicada y salvo que los terrenos de la unidad de ejecución sean de propiedad municipal, o el ámbito de la unidad de ejecución nº 1 se sitúe en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 134.5, deberá preverse la cesión del 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, como se ha procedido con los restantes ámbitos de suelo urbano no consolidado.
- Se observa que en el cálculo de las unidades de reserva y consecuentemente para el cálculo de las reservas de terrenos para dotaciones locales en el ámbito no ha sido tenido en cuenta el uso industrial en el ámbito, utilizándose distinto criterio para la UE-3, con lo que deberá corregirse este extremo.
- En la medida que en el ámbito se localiza un bien de interés cultural, se cumplirán las determinaciones que en su caso establezca con respecto al mismo la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en su informe

■ **UE-2.**

- Deberán revisarse los cálculos relativos a las unidades de reserva dado que erróneamente éstas han sido calculadas con respecto al aprovechamiento objetivo y no a la superficie edificable tal y como dispone la Ley Urbanística en su artículo 54. No obstante en la medida que las reservas para dotaciones locales previstas cumplen los mínimos derivados del cálculo según el criterio legal, no se observa mayor

inconveniente al respecto. Sin embargo se sugiere la corrección de la ficha en lo que a la justificación de reservas se refiere, así como los ajustes derivados de la misma tanto en la documentación escrita como gráfica del documento del Plan.

■ **UE-3.**

- No se considera procedente la matización realizada respecto a la edificabilidad del ámbito con la distinción de edificabilidad existente y propuesta, entendiendo que una vez delimitado el ámbito de la unidad de ejecución todas las parcelas debieran participar en la misma medida en la equidistribución de beneficios y cargas, debiendo computarse en consecuencia la totalidad de edificabilidad en el ámbito y tomar este dato como partida para el cálculo de las reservas para dotaciones locales en el mismo establecidos por la Ley. En cualquier caso, dado que las edificaciones industriales ya existen actualmente se sugiere la posibilidad de redelimitar el ámbito de la unidad de ejecución con la extracción de la mismas del mismo, acometiendo en todo caso las obras de urbanización del vial que les da frente por obras ordinarias y repercutiendo en su momento los costes a los beneficiarios a través de contribuciones especiales.
- Pasada visita técnica se advierte que la ubicación del SG-SU localizado en el ámbito no parece corresponderse con la realidad, debiendo comprobarse este hecho.

■ **AG-1.**

- El ámbito denominado AG-1 se ha clasificado como suelo urbano no consolidado por no disponer de una urbanización completamente ejecutada, no siendo necesaria no obstante la delimitación de una unidad de ejecución, y remitiéndose la ejecución de las obras de urbanización al régimen de obras ordinarias. Esta operación tiene probablemente su origen en la la redacción del artículo 288 dada en la Ley Urbanística en su versión anterior a la modificación operada por la Ley 4/2013, al respecto del aprovechamiento urbanístico en municipios de menos de dos mil habitantes, en la que podría tener cabida la interpretación de la posibilidad de clasificación de un suelo urbano no consolidado sin necesidad de estar sometido a una actuación integrada. Teniendo en cuenta que a priori esta interpretación entra en contradicción con la definición de la categoría de suelo urbano no consolidado dada por la Ley en su artículo 13, se sugiere la inclusión del ámbito definido como AG-1 en el suelo urbano consolidado remitiendo la ejecución de las obras de urbanización necesarias en el mismo al régimen de obras ordinarias en idénticas condiciones a como se ha dispuesto para los ámbitos O1, O2 y O3.

5. Respecto al Suelo Urbanizable.

▪ **S-1.**

El Plan General prevé un único sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial el cual comprende un ámbito de suelo ubicado junto al núcleo urbano de La Zaida. Linda al Norte con el PORN del Río Ebro, al Sur con la carretera A-221, al Este con el límite del término municipal de Sástago y al Oeste con el Río Aguasvivas.

Resultado del estudio de inundabilidad realizado, se constata que parte del mismo se encuentra en zona inundable al estar afectado por la avenida con período de retorno de 500 años. En consecuencia se ubican en esta zona las cesiones de espacios libres, equipamientos y aparcamientos, contando en este sentido con los informes favorables de Protección Civil y la Confederación Hidrográfica del Ebro si bien deberán tenerse en cuenta las indicaciones al respecto en ellos contenidas.

En este sentido la Confederación Hidrográfica del Ebro valora positivamente la determinaciones del Plan al respecto del sector de suelo urbanizable siempre que en el suelo reservado para zonas verdes, aparcamientos viales y equipamientos al aire libre, no se lleven a cabo modificaciones significativas del relieve ni se ejecuten instalaciones que puedan suponer un obstáculo a la zona de flujo preferente del río Aguas Vivas. Además se indica que como parte de los suelos previstos para el sector de suelo urbanizable delimitado S-1 y suelo no urbanizable de protección de sotos y riberas se encuentran afectados por riesgo de inundación, se deberán adoptar en esta zona las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones. Se establecen a su vez una serie de previsiones.

Por su parte, Protección Civil considera adecuada la reserva para zonas libres, equipamientos, etc la zona inundable por la avenida de 500 años de período de retorno, debiéndose ajustar al límite de la zona inundable según el estudio incorporado al PGOU.

En cuanto a las condiciones de desarrollo, si bien en el documento de aprobación inicial se remitía éste a la redacción de un plan parcial, a instancia de las indicaciones contenidas en el informe elaborado de forma voluntaria por la Dirección General de Urbanismo, en el documento de aprobación provisional la ordenación pormenorizada del sector se remite a la redacción de un estudio de detalle, no observándose impedimento al respecto dado el nivel de concreción al que se llega en el Plan General para el sector, en el que se fijan ya las ordenanzas de aplicación, así como la ubicación y cuantía de las dotaciones locales. En cualquier caso el contenido del estudio de detalle deberá limitarse a lo en este sentido establecido por la Ley Urbanística al respecto.

Con respecto a la reservas contempladas para el sector, se constata el cumplimiento de lo módulos de reserva establecidos por la Ley al respecto. Además, en virtud de lo establecido en el apartado 5 del mismo, el Plan General prevé destinar parte de las reserva de terrenos para equipamiento para incrementar las reservas

para el sistema local de aparcamiento y viario asociado al mismo, concretamente 3.376 m², no observándose ninguna consideración al respecto

Se observa, no obstante, que en el documento de aprobación provisional se ha modificado el índice de edificabilidad aplicable al ámbito respecto al aprobado inicialmente, aumentándose éste de 0,75 a 0,90 m²/m². No obstante, y aún a pesar de que el cambio implica un aumento del 15% en el índice de la edificabilidad aplicable, respecto a este cambio, cuya justificación expresa no se ha incluido en la documentación aprobada provisionalmente, cabe destacar que en la medida que dicho cambio afecta al único sector de suelo urbanizable propuesto, no suponiendo consecuentemente un agravio comparativo, no se observa mayor inconveniente al mismo, sin perjuicio de que el cambio operado debería encontrarse justificado en la memoria del Plan.

6. Respecto a los Sistemas Generales / Dotaciones locales.

Respecto a tal clasificación así como en relación con la regulación planteada no cabe establecer mayor consideración. No obstante, en lo que se refiere al Sistema General Equipamiento Vivienda Autónoma en Alquiler propuesto, e identificado en la Avenida Zaragoza esquina con calle Los Sitios, consultado el Ayuntamiento al respecto, el documento parece incurrir en un error al ser las viviendas así clasificadas de titularidad municipal. En cualquier caso, independientemente de la titularidad, a priori, y a falta de mejor justificación en este sentido, no se considera procedente su clasificación como Sistema General Equipamiento, ya que conceptualmente el uso vivienda, salvo que se tratase de una residencia colectiva con fines sociales, véase residencia de ancianos o similar, no está contemplado por la Ley de Urbanismo de Aragón, en su artículo 191, como merecedor de la calificación de sistema general, entendiéndose éstos como aquellas infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos de los municipios. No siendo aparentemente este el caso, deberá procederse a calificarse la edificación en cuestión estrictamente dentro de la zonificación que corresponda.

La totalidad de espacios libres y zonas verdes en el suelo urbano consolidado han sido calificadas como sistema general a excepción de las ubicadas en el poblado de Foret que reciben la calificación de Dotaciones Locales de carácter privado.

En relación al sistema general de espacios libres públicos, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de Aragón y la población máxima prevista en ejecución del Plan General la superficie mínima necesaria se ve superada por los suelos ya dedicados actualmente a este uso en suelo urbano consolidado. A este respecto, en la contestación al informe emitido por la Dirección General de urbanismo que forma parte del documento del Plan, se indica textualmente que se ha cumplido con lo establecido en el artículo 82 del Decreto 52/2002, por el que se establece que sólo se computarán los parques, plazas y jardines con superficie suficiente

como para que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de veinte metros de diámetro, y los paseos peatonales con terrenos de superficie igual o superior a 500 m² con una anchura y una longitud mínima de diez y cincuenta metros respectivamente. Por tanto las superficies que computan como sistemas generales de espacios libres y zonas verdes son las siguientes:

SISTEMAS GENERALES		
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		
		Superficie (m2)
SG-DV-PA	SG-DV-PA-1	1.709
	SG-DV-PA-2	741
	SG-DV-PA-3	916
<i>PARCIAL</i>		3.366
SG-DV-ZV	SG-DV-ZV-1	2.484
	SG-DV-ZV-2	887
<i>PARCIAL</i>		3.371
<u>TOTAL</u>		6.737

También son espacios libres y zonas verdes aunque no computen como tal los siguientes:

SISTEMAS GENERALES		
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		
		Superficie (m2)
SG-DV	SG-DV-1	589
	SG-DV-2	501
	SG-DV-3	184
	SG-DV-4	1.070
<u>TOTAL</u>		2.344

Los ámbitos AG-1 de Suelo Urbano No Consolidado y O-1, O-2 y O-3 de Suelo Urbano Consolidado son considerados por el Plan como sistemas generales por pertenecer se entiende a la red viaria del núcleo.

Respecto a las **calificaciones** previstas para suelo urbano y urbanizable.

En relación a este extremo en el suelo urbano no consolidado, se indica que resultaría conveniente incluir una breve explicación en la memoria sobre los diferentes grados previstos para la zonificación residencial contemplada en las distintas unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, en relación a los tamaños de parcela mínima y retranqueos a aplicar, según la edificación existente a mantener, de tal forma que quede patente que dichas decisiones son justificadas, así como graficar con tramas distintas en los planos de ordenación del documento las distintas zonificaciones residenciales de las unidades de ejecución para evitar errores de interpretación.

Por lo demás no se estima necesario establecer ninguna consideración al respecto.

7. Respecto al Suelo No Urbanizable.

No se considera adecuada, dada la dimensión del municipio, la estructura y división planteada para el Suelo No Urbanizable con la distinción de categorías adjetivas y sustantivas, ya que fruto de esta clasificación resultan duplicadas ciertas categorías (Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras), y al mismo tiempo no queda clara la clasificación como de ciertas categorías adjetivas (LIC, PORN, Cauces Públicos) especialmente en la documentación gráfica, estimándose imprescindible el ajuste entre ésta y la documentación escrita corrigiendo las discrepancias existentes entre ambas.

Cabe indicar a su vez dentro de este esquema organizativo del SNU, la distinción como categorías adjetivas la protección de las actividades ganaderas así como las actividades extractivas, no quedando claro su clasificación dentro del SNU-E o SNU-G

Al mismo tiempo la regulación planteada para el suelo no urbanizable se realiza partiendo de una regulación particularizada de cada uno de los usos, independientemente de la categoría del suelo en el que se ubiquen, lo que en rigor no permite una ordenación coherente del territorio y de esta clase de suelo. En este sentido se considera más adecuado que la limitación de los parámetros más determinantes, como parcela mínima y edificabilidad, se establezcan para las categorías del suelo, pudiendo regularse dependiendo del uso otros

De acuerdo con lo expuesto, se recomienda la reconsideración de la regulación planteada y su adaptación según los criterios establecidos en los artículos 17 y 19 de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA-09), dividiendo el suelo no urbanizable en especial y genérico.

En cualquier caso en el documento del Plan deberá quedar claro que en aquellas zonas donde se solapan varias categorías de protección del Suelo No Urbanizable Especial deberá cumplirse simultáneamente las regulaciones de todas ellas o en todo caso la más restrictiva.

En lo que respecta al Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ribera y Zonas Inundables, si, tal y como se indica en la memoria justificativa, con tal clasificación se pretende evitar la urbanización en las zonas inundables del río Ebro, Aguasvivas y barranco de Lopín, no resulta adecuada la admisión en esta categoría de ciertos usos en especial los proyectos, actividades e instalaciones de uso industrial, máxime cuando en el modelo propuesto por el Plan General se incluye un sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial.

Del mismo modo no se encuentra procedente la regulación establecida para la zona de protección de ribera y zonas inundables recogida en el artículo 131 de las normas urbanísticas en lo que se refiere a la limitación planteada para el uso proyectos, actividades e instalaciones de uso industrial (c.1), a únicamente las instalaciones industriales asociadas a Foret (Peroxychem) y Budenheim, en la medida que se entiende se está incurriendo en una dispensa singular yendo en contra de la legalidad. Por el mismo motivo deberá revisarse la regulación planteada para dichos usos (art. 124) no considerándose procedente la disminución de parcela mínima planteada.

Se observa además que las normas urbanísticas no incluyen regulación para los usos vinculados a la explotación de recursos naturales (a.3). Dado que también dichos usos pueden ser objeto de edificaciones y construcciones, deberán preverse unos parámetros mínimos y características al igual que para los restantes usos definidos completándose en este sentido las normas urbanísticas.

Igualmente se aconseja la reconsideración de la conveniencia de prever el sistema general correspondiente con la variante y la consecuente reserva de suelo, en la medida que en la actualidad no existe ninguna administración pública ni ningún agente privado que haya previsto la construcción de la citada infraestructura.

8. Respecto a las Normas Urbanísticas.

Deberán revisarse las referencias a la Ley Ambiental recogidas a lo largo del documento al haberse aprobado durante la tramitación del plan la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, ajustándose el documento a las disposiciones y determinaciones establecidas en ésta.

■ Art. 24.- Alineación Oficial.

Deberá revisarse su redacción en cuanto al procedimiento para la modificación de las alineaciones previstas en el Plan, aclarándose que la modificación de las mismas implicará la tramitación del correspondiente estudio de detalle o modificación de Plan General si la alteración de éstas afectara a la ordenación estructural o disminuyera la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados. Del mismo modo, se indica que las correcciones de errores del planeamiento general deberán realizarse en el marco legalmente establecido.

■ Art. 37.- Condición de solar.

Deberá ajustarse la definición de solar a la recogida en el artículo 14 de la Ley 3/2009.

■ Art. 39.- Excepciones a la altura máxima.

Sin perjuicio de considerar viable la aplicación de la excepcionalidad a la altura máxima para las industrias justificada en las necesidades funcionales de las mismas, deberá revisarse la redacción del artículo en la medida que no existen polígonos industriales en el municipio.

▪ **Art. 41.- Edificios Fuera de Ordenación.**

No se encuentra adecuada la excepcionalidad propuesta para la declaración de fuera de ordenación expuesta en el último párrafo del artículo, entendiéndose que el concepto fuera de ordenación es reglado y como tal está regulado en la legislación urbanística.

▪ **Art. 74. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras**

Con respecto a lo referido para los aparcamientos debe señalarse que, sin perjuicio de que el Plan General, en caso de necesidad pueda prever espacios adecuados destinados a aparcamiento en suelo urbano consolidado, no está obligado a la remisión al cumplimiento de los módulos de reserva establecidos a respecto en la LUA-09 y en el RPA-02 o normativa que los sustituya, en la medida en que las reservas previstas en el citado artículo 54 de la Ley de Urbanismo de Aragón se refieren a los módulos de reserva que deben respetar los planes parciales, siendo necesario su cumplimiento en las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado cuando el Plan General remita a planeamiento de desarrollo, sugiriéndose su reconsideración.

▪ **Art. 87.7.- Zona 3. Reciente Ampliación. Condiciones estéticas**

Se deberá valorar la conveniencia de permitir, en la zona 3 “Reciente Ampliación”, la utilización de la tipología constructiva de muro cortina para las viviendas en bloque exento, no resultando la misma una tipología presente en el municipio. Idéntica consideración se deberá hacer en todas las tipologías edificatorias de los ámbitos correspondientes a las unidades de ejecución 1,2 y 3 cuya ordenación se regula en los artículos 94, 95 y 96.

Por otro lado se recomienda la ampliación de la regulación en cuanto a las características de los huecos de fachada en la medida que la falta de regulación puede dar lugar a una imagen de fachadas muy heterogénea, teniendo en cuenta además que en ciertas zonas del municipio, colindante con la calificación Zona 3, incluso en la misma manzana, se desarrolla la calificación Zona 2 en la que si se establecen una limitación a los mismos. Del mismo modo se recomienda el establecimiento de ciertas limitaciones para los elementos de carpinterías y cerrajerías.

▪ **Art. 88.- Zona 4. Poblado de Foret**

En aras de la operatividad del documento y de garantizar la seguridad de los habitantes del municipio, se considera necesario que en la regulación de la zona del Poblado se incluyan las determinaciones y las medidas necesarias para evitar riesgos a personas y bienes derivadas de la posible inundación del ámbito, no considerándose adecuado la remisión a un posterior Plan de Riesgos, por entenderse más conveniente y operativo abordar la solución a los problemas de inundabilidad desde el propio Plan General.

▪ **Art. 89.7.- Zona 5. Industrial Foret-Budenheim.**

Como se ha indicado para el artículo 74, con respecto a la indicación que deberán preverse las plazas de estancamiento que establece el artículo 54 de la LUA-09 y el artículo 85 del RPA-02, se advierte que las reservas previstas en el citado artículo 54 de la Ley de Urbanismo de Aragón se refieren a los módulos de reserva que deben respetar los planes parciales, siendo necesario su cumplimiento en las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y no obligatoriamente en suelo urbano consolidado como es el caso, sin perjuicio de que en el marco del Plan General puedan establecerse unos requisitos y cuantías mínimas al respecto.

Al igual que lo referido para la zonificación Poblado de Foret, dada la afección por el riesgo de inundación de los terrenos a los que se aplica la zonificación Zona 5 Industrial Foret-Budenheim, la regulación presentada deberá reconsiderarse incluyendo las medidas preventivas necesarias para minimizar dicho riesgo de acuerdo a lo finalmente establecido por CHE y Protección Civil al respecto.

▪ **Art. 92.-Desarrollo del suelo urbano consolidado.**

En la medida que el Plan General no ha identificado ningún área de reforma interior, no se considera procedente la remisión a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de la ordenación contenida en el plan para los ámbitos de suelo urbano no consolidado. En este sentido, y dado que la ordenación pormenorizada de las distintas unidades de ejecución se realiza directamente desde el Plan sin remisión a un posterior planeamiento de desarrollo, en lo relativo a la modificación de la ordenación contenida en el plan general de dichos ámbitos, se adaptará la redacción del artículo en lo dispuesto en este sentido a lo establecido por la Ley de Urbanismo de Aragón al respecto para las modificaciones de la ordenación de las unidades de ejecución definida en el Plan General.

▪ **Art. 95.10.-Unidades de Ejecución. Condiciones Estéticas.**

Deberá revisarse la redacción dada en el mismo al respecto de los vallados de las parcelas RI y R5 entendiéndose que no procede, habiéndose reproducido erróneamente la regulación establecida en el artículo 94.10.

▪ **Art. 105 -108.- Categorías del Suelo No Urbanizable.**

No se considera adecuada la distinción en Suelo No Urbanizable de categorías sustantivas y adjetivas, recomendándose la estructura establecida para el mismo por la Ley de Urbanismo de Aragón, en sus artículos 17, 18 y 19, máxime cuando la estructura planteada por el Plan implica duplicidades en ciertas categorías que figuran como sustantivas y adjetivas al mismo tiempo y falta de claridad en la clasificación asociada a las mismas. En este sentido deberá revisarse la división del suelo no urbanizable propuesta evitando duplicidades de regulaciones y garantizando al mismo tiempo la protección de todos aquellos ámbitos con valores en virtud de los cuales merezcan la calificación de suelo urbanizable especial según lo establecido por los artículos 17 y 19 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

▪ **Art. 119.- Definición de Usos Específicos en Suelo No Urbanizable.**

Deberá revisarse el contenido del apartado c.1) del artículo (Usos de utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural) en lo que refiere a la remisión a otros artículos. En este sentido se observa un error material consistente a la remisión al artículo 17.3 que no existe en el documento.

▪ **Art. 124.-Proyectos, actividades e instalaciones de uso industrial de grado 3º que precisen emplazarse en el medio rural.**

Sin perjuicio de las exigencias que se pueden fijar en las Normas Urbanísticas en lo que respecta a aparcamientos: para aquellos proyectos, actividades e instalaciones de uso industrial grado 3º que precisen emplazarse en el medio rural, éstas no se ampararán en el cumplimiento del artículo 85 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, ya que éste se refiere a sectores sujetos a planes parciales, no a suelo no urbanizable.

Partiendo de la base de que a priori y por concepto la actividad industrial no debería ubicarse en la categoría de suelo no urbanizable, máxime cuando el modelo definido por el Plan General contempla un sector de suelo urbanizable de uso industrial donde podría ubicarse este tipo de industrias, se recomienda la reconsideración de la admisión de este tipo de usos en el suelo no urbanizable. Además y en base a este mismo argumento, no se considera procedente la excepcionalidad establecida para las empresas Foret y Budenheim en lo que respecta a la parcela mínima exigible en los ámbitos clasificados como SUC en las vigentes NNSS y ahora clasificados como Suelo No Urbanizable Especial, debido a la estimación del punto 6 de la alegación 9, por considerarse ésta un agravio comparativo y alentar la ocupación de dichos ámbitos cuya clasificación es precisamente resultado de su afección por el riesgo de inundación.

▪ **Art. 131.- Protección de Ribera y Zonas Inundables (SNU-E-EN-SR).**

Deberá corregirse las referencias a los usos admitidos en lo que respecta a los usos agrícolas al incluir referencias inexistentes en el listado de uso definido en el artículo 119. (véase usos a.4, a.5 y a.6).

Por otro lado no se considera procedente la exclusividad planteada para los proyectos e instalaciones de uso industrial a las instalaciones industriales asociadas a Foret y Budenheim al entenderse dicha regulación como una dispensa singular que contraviene el espíritu último del planeamiento que debe enfocarse hacia el interés general.

▪ **Art. 132.- Protección de la Vegetación Esteparia (SNU-E-EN-MA).**

Se corregirá el error material detectado en el apartado 132.3 (otras limitaciones) eliminándose el último párrafo al encontrarse éste repetido.

▪ **Art. 133.- Protección de yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos (SNU-E-EC-YC).**

Deberá existir una correspondencia entre la regulación en este sentido planteada en las normas urbanísticas con la documentación gráfica del documento, definiéndose claramente la clasificación del suelo afectado por esta protección en los planos como Suelo No Urbanizable Especial.

▪ **Art. 137.- Lugares de Importancia Comunitaria (RN-LIC).**

De acuerdo con la redacción dada del presente artículo, el territorio integrado en los Lugares de Importancia Comunitaria existentes en el término municipal queda sin regulación efectiva en la medida que se deriva la misma a sus planes de gestión, protección y ordenación, cuando los haya. Dado que no se conoce una previsión cercana del desarrollo de los mismos, se entiende que deberían establecerse unas limitaciones o mínima regulación de los usos en este tipo de suelo desde el Plan General, condicionada en cualquier caso a su subordinación a las determinaciones establecidas por el Plan de Gestión, protección y ordenación cuando éste exista, o al menos hacer referencia desde las Normas Urbanísticas a la tramitación ambiental preceptiva para la autorización de los usos en virtud de los valores reconocidos en estos ámbitos.

▪ **Art. 140.-Protección del Sistema de Comunicaciones.**

La regulación en él establecida se encuentra ya desarrollada en el artículo 134, al estar contenida la referida protección tanto dentro de las categorías sustantivas como adjetivas del suelo no urbanizable, debiéndose ajustar el documento en este sentido para evitar duplicidades que impliquen futuros problemas de interpretación del documento del Plan.

▪ **Art. 201.- Elementos Inmuebles Arquitectónicos.**

En la medida que dicha categoría no tiene una correspondencia en el catálogo deberá eliminarse dicho artículo de las normas urbanísticas, aclarándose que la Iglesia de San José está contemplada en el catálogo dentro de la categoría de Edificios de Interés Arquitectónico definida en el artículo 202.

9. Respecto al Estudio Económico.

Se considera necesario la inclusión entre los costes derivados del Plan General la valoración de las obras de pavimentación y urbanización de las zonas de Suelo Urbano Consolidado denominados O-1, O-2 y O-3 y el área de suelo urbano no consolidado AG-1, ya que su ejecución se plantea a través de obras ordinarias.

10. Respecto al Catálogo.

Deberá recabarse el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y cumplirse las prescripciones si las hubiere contenidas en el mismo.

11. Respecto a las fichas del Anexo V NOTEPA.

Se aporta la ficha de datos generales del planeamiento pero no las fichas de las diferentes unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y del sector de suelo urbanizable delimitado. Las fichas urbanísticas aportadas no se corresponden con el modelo incluido en el Decreto 54/2011 de 22 de marzo del Gobierno de Aragón debiéndose completar la documentación con las referidas fichas de cada uno de los ámbitos en formatos editable (.xls) y no editable.

Otras consideraciones.

1. Respecto a la documentación gráfica del Plan:

1.1. Planos de Información:

Se recomienda la inclusión de los nombres de las vías pecuarias en el plano PI.1.1 así como los nombres de los LIC incluidos en el término municipal.

Por otro lado, se detecta la falta de la correspondiente leyenda gráfica en el plano PI.1.2, que sí figuraba en el documento aprobado inicialmente, así como la del plano PI.4, resultando recomendable incluir en este último los puntos de luz que integran la red de alumbrado público.

Deberán resolverse las discrepancias detectadas entre la documentación gráfica y escrita respecto a los yacimientos arqueológicos incluidos en catálogo recomendándose, a su vez, limitar el grafismo en los planos de ordenación e información a los yacimientos incluidos en el mismo.

Se incluirá en los planos de Estructura Territorial la definición del área C del ámbito de protección del Cernícalo Prinilla así como el ámbito afectado por el régimen de protección de la Margaritifera Auricularia definido mediante el Decreto 89/2007.

De acuerdo a lo expuesto en el informe de la Secretaría del Estado de Energía se recomienda completar los planos de información del término con el trazado del gasoducto planificado “Duplicación Castelnou-Tivissa”. Del mismo modo, se indica que no parece procedente la inclusión en dichos planos de información del parque solar como parte de las protecciones ambientales del término.

1.2. Planos de Ordenación

No resulta procedente la inclusión en el plano PO.1 de las granjas existentes en el término municipal, sin perjuicio de poder incluirse estos datos en los planos de información.

En el plano de ordenación correspondiente a la estructura orgánica del término municipal (PO-1), deberá quedar clara la condición de Suelo No Urbanizable Especial tanto de las infraestructuras de carreteras y ferrocarril como de las figuras de protección ambiental integrantes de la Red Natura 2000 existentes en el término, así como del Plan de Ordenación de Recursos Naturales Sotos y Galachos del río Ebro, tal y como ocurre en el plano PO-2. Del mismo modo deberá revisarse el grafismo de la Cañada de Lopín ya que no se corresponde con el contemplado en la leyenda gráfica del mismo, así como el correspondiente a la zona 2 del PORN y deberá incluirse entre los sistemas generales definidos la rotonda de acceso al sector S1 de Suelo Urbanizable Delimitado.

En el plano PO-2, deberán resolverse las discrepancias detectadas con la documentación gráfica en los que se refiere a los yacimientos arqueológicos incluidos en catálogo. Concretamente se incluye en la leyenda del mismo los yacimientos Cuesta de la Torre, Cabezo de la Espartera y la Tejería no figurando éstos en el catálogo del Plan.

Se completarán los planos de ordenación con un plano general de ordenación del núcleo urbano a escala 1:2000. Dicho plano integraba el documento aprobado inicialmente pero no forma parte del documento aprobado provisionalmente.

Se recomienda emplear tramas diferentes para las zonificaciones residenciales definidas para cada una de las unidades de ejecución a fin de evitar confusiones en la interpretación de la ordenación de las mismas. Del mismo modo se considera adecuado la identificación de cada uno de los equipamientos del municipio.

Se reflejarán en la cartografía las vías pecuarias con su anchura legal, es decir 75,22 m para la “Cañada Real de Lopin” y 20,89 m para la “Vereda de Sástago”

2. Respecto a la documentación escrita del Plan:

Revisada la documentación aportada y contrastada ésta en su soporte papel e informático, hay que señalar que no existe una correspondencia total entre ambos, detectándose distintas discrepancias y errores materiales que deberán corregirse:

- Error de impresión en la página 15 de la memoria justificativa.
- La Hoja 0 del Estudio de movilidad no se encuentra incluida en el soporte digital del mismo.

- La nomenclatura de la Hoja 9 del plano 3.1 del estudio de inundabilidad está mal recogida en el cajetín del mismo, tanto en el soporte digital como en papel.
- No se incluyen en el soporte papel algunas hojas de los Planes de Emergencia.
- La página 90 de las Normas no es coincidente en sus versiones papel y digital.
- En la página 12 de las Normas Urbanísticas se detectan errores en la numeración del listado de actividades del apartado c del grado 1º.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de La Zaida, en lo que al Suelo Urbanizable se refiere, y también respecto del Suelo Urbano Consolidado, a excepción de los ámbitos que presentan riesgos de inundación y que se denominan, Poblado de Foret y las Factorías de Foret y Budenheim, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Suspender la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado, el Suelo No Urbanizable así como el Catálogo.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Zaida.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

4. PEDROLA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CONSULTA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 48.5 DEL TRLUA (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN).

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Pedrola en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de entrada de 22 de agosto de 2016, el Ayuntamiento de Pedrola presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola, amparándose en la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, en su modificación llevada a cabo a través de la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

SEGUNDO.- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola comenzó a elaborarse en septiembre de 2005. Con fecha 16 de abril de 2007, el Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente dicho Plan. Sin embargo, considerando los informes emitidos en abril de 2009 sobre el documento por técnicos independientes, y “a la vista de las graves deficiencias documentales y de tramitación” se concluyó la necesidad de elaborar un nuevo documento que fuera de nuevo aprobado inicialmente.

TERCERO.- En el Pleno municipal celebrado el 2 de septiembre de 2014 se acordó revocar el acuerdo de aprobación inicial de 16 de abril de 2007 y aprobar inicialmente la Revisión-Adaptación a Plan General de las Normas Subsidiarias de Pedrola, conforme al Documento de Cumplimiento de Prescripciones de los Informes Sectoriales Previos emitidos al respecto, de fecha agosto de 2014, así como el Informe Ambiental. Asimismo, dicha documentación fue objeto de información pública por período de dos meses con fecha 9 de septiembre de 2014, BOPZ nº 207, así como en el Periódico de Aragón de 7 de noviembre de 2014. A lo largo de este tiempo se han ido recibiendo varios de los informes sectoriales requeridos por la ley.

Así mismo, consta en el acuerdo plenario la remisión del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para constatar la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos de procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

CUARTO.- El Plan General aprobado inicialmente en septiembre de 2014 consta de los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva
- Memoria justificativa y Anexos.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas
- Estudio de Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y acequias.
- Estudio de sostenibilidad económica

- Informe de sostenibilidad ambiental

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 17 de noviembre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Cómo se ha expuesto en los Antecedentes de Hecho, el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 2 de septiembre de 2014. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen jurídico de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

El artículo 48 de esta Ley establece, en su apartado 5 lo siguiente:

“Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá

copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones”.

SEGUNDO.- El municipio de Pedrola cuenta con unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 26 de abril de 1990. En febrero de 1994 se acordó considerar subsanados los reparos. Posteriormente han sido tramitadas entre 1990 y 2011 siete modificaciones aisladas de estas Normas Subsidiarias y una corrección de errores ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (y posteriormente Consejo Provincial de Urbanismo).

TERCERO.- De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, obtenidos del Instituto Aragonés de Estadística, la superficie del término municipal es de 112,86 km², y su población en 2011 era de 3.769 habitantes. Según el Padrón Municipal de 2015, la población de Pedrola asciende a 3.560 habitantes. De acuerdo con los datos del Censo de Viviendas de 2011, en el municipio de Pedrola existen un total de 1.712 viviendas, de las que 1.444 son principales, 110 secundarias y 158 están vacías. El número de licencias de obra concedidas en el municipio se mantuvo entre 7 y 14 al año durante el periodo 2001-2010, para descender hasta un promedio de cinco al año a partir de 2011.

Los datos básicos de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en Pedrola no se reflejan en la documentación aprobada inicialmente, lo que impide realizar un análisis comparativo pormenorizado con las nuevas superficies clasificadas en el Plan General. Llama la atención que ni siquiera en los planos de información se aporte uno que refleje la nueva clasificación del suelo con el planeamiento en vigor.

CUARTO.- De los datos aportados por el IAEST se obtiene que la superficie catastral urbana del término de Pedrola asciende a 370,80 hectáreas, de las que 250,30 has. estarían ya consolidadas por la edificación y 120,5 has (un 32,50 %) serían solares no edificados. La superficie de suelo no urbanizado asciende a 10.957,10 has.

Cabe indicar que los suelos residenciales se concentran en torno al núcleo urbano de Pedrola, mientras que los suelos industriales ocupan dos ámbitos aislados, situados junto a la AP-68, en el caso de La Ermita, y junto al polígono industrial de Figueruelas, en el que se ubican las instalaciones de General Motors.

En el documento técnico del Plan General aprobado inicialmente en 2007 se proponía la clasificación de las siguientes superficies:

Suelo Urbano Consolidado:

Residencial:	124,98 Ha
<u>Industrial:</u>	<u>320,54 Ha</u>
Total:	445,52 Ha

Suelo Urbano No Consolidado:

Residencial: 27,49 Ha
Total Suelo Urbano: 473,01 Ha.

Suelo Urbanizable Delimitado:

Residencial: 22,22 Ha

Suelo Urbanizable No Delimitado:

Industrial: 209,20 Ha
Equipamientos: 38,58 Ha
Total Suelo Urbanizable: 270,00 Ha.

Total Suelo No Urbanizable: 10.646,41 Ha.

En cuanto a la capacidad residencial del Plan, se alcanzaba una previsión máxima de 7.683 habitantes, lo que suponía más del doble de la población actual del municipio. Esta previsión se obtenía de prever una media de tres habitantes por vivienda para un total de 764 viviendas adicionales en suelo urbano no consolidado y 741 viviendas nuevas en suelo urbanizable delimitado, y añadirlos a la población existente en 2006, que era de 3.168 habitantes.

QUINTO.- La propuesta de clasificación de suelo realizada por el nuevo Plan General aprobado inicialmente se resume a continuación:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE en HAS.
URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	97,49
		INDUSTRIAL	329,54
	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	29,75
	SUBTOTAL		456,78
URBANIZABLE	DELIMITADO	RESIDENCIAL	5,82
		INDUSTRIAL	11,18
	NO DELIMITADO	RESIDENCIAL	20,22
	SUBTOTAL		37,22

En suelo urbano no consolidado se delimitan 23 unidades de ejecución, todas ellas destinadas al uso residencial, que para una superficie de 29,75 ha, prevén un máximo global de 1.613 viviendas, lo que da una

densidad media de 54 viviendas por hectárea. De ese número total, un 30% se destinaría a vivienda protegida. Para todas ellas se asigna un aprovechamiento medio de 0,70 m²/m², y el sistema de actuación mediante compensación.

En relación al porcentaje de vivienda protegida a que se refiere el párrafo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Aragón, a raíz de su última reforma.

La zonificación del suelo urbano distingue las siguientes zonas de ordenación:

- Casco Antiguo. R1. Aplicada en núcleo histórico y El Cabezo.
- Ensanche. R2. Aplicable alas zonas de expansión urbana.
- Zona de regulación transitoria. R2a. Zonas de terminación, con industrias y almacenes compatibles con usos agrícolas.
- Zona de servicios y equipamientos.
- Zonas Verdes. DV.
- Zonas Verdes privadas. DVP.
- Zona Industrial. Zona I.

En cuanto al suelo urbanizable delimitado de uso residencial, se define un único sector, denominado “Cantalobos”, con una superficie total de 5,82 hectáreas y una previsión de 226 viviendas (68 protegidas).

Finalmente, se prevén tres áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, que con una superficie de 20,22 hectáreas ofrecen una previsión adicional de 673 viviendas, de las que 202 serían protegidas.

En resumen, y de acuerdo con lo manifestado en la memoria justificativa del Plan, se obtiene una previsión de 1.613 viviendas en suelo urbano no consolidado, 226 viviendas en suelo urbanizable delimitado y 673 viviendas en suelo urbanizable no delimitado. En total, 2512 nuevas viviendas. Aplicando un promedio de tres habitantes por vivienda, se obtiene un incremento poblacional máximo estimado de 7.536 habitantes, que sumados a la población censada en el año 2013, hacen un total de 10.736 habitantes en el horizonte del Plan, suponiendo un desarrollo completo de los suelos propuestos para su transformación urbanística.

Por otra parte, se prevé un incremento mucho menor de las necesidades de suelo industrial durante el periodo de vigencia del Plan, ya que únicamente se mantienen 11,18 hectáreas en un sector de suelo urbanizable delimitado.

SEXTO.- En lo que respecta al suelo no urbanizable, se refleja en la tabla siguiente la distribución de las diferentes categorías definidas en esta clase de suelo:

CATEGORÍAS		has
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	Genérico	6.638,32
	Explotaciones mineras	101,65
	Actividades vinculadas a carreteras	17,71
	Sistema general de espacio libre público	22,86
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	Cauces / Láminas de aguas	96,55
	Sotos y riberas fluviales	223,41
	Suelo estepario	1.525,36
	Dominio Público Pecuario	181,85
	Huerta	1.715,47
	Red viaria/ferroviaria principal	100,41
	Red de comunicaciones viarias rurales	186,73
OTROS	Suelos urbanos y urbanizables	476,18

Resumen municipal de categorías de suelos:

	has	% municipal
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	6.780,54	60,07
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	4.029,78	35,70
OTROS	476,18	4,21

Se define núcleo de población como la agrupación de tres o más edificaciones o construcciones de carácter residencial (incluso vivienda vinculada a una explotación agropecuaria) emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes, y que puedan ser generadores de requerimientos y necesidades asistenciales. Así mismo, se detallan las condiciones objetivas que pueden indicar la formación de núcleo de población, según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2009, en su redacción original.

El suelo no urbanizable especial se divide en las siguientes categorías:

A. Protección del ecosistema natural

- Cauces / láminas de agua
- Sotos y riberas fluviales
- Suelo estepario
- Dominio Público Pecuario

B. Protección del Ecosistema Productivo Agrario

- Huerta

C. Protección de sistemas generales en SNU

- Red viaria/ferroviaria principal

D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias

- Red de comunicaciones viarias rurales
- Infraestructuras y patrimonio hidráulico
- Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados en SNU
- Inundación por arroyada superficial
- Explotaciones mineras no permitidas
- Servidumbre de aguas
- Servidumbres de infraestructura de transporte de energía y Canal Imperial de Aragón

El suelo no urbanizable genérico también se divide en las siguientes categorías:

- Genérico
- Explotaciones mineras
- Actividades vinculadas a carreteras
- Sistema general de espacio público

En relación con las explotaciones mineras deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, modificado por la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2007, de 2 de julio, establece que *“Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico”*.

SÉPTIMO.- En cuanto a la valoración del presente expediente, es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013, el presente informe debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

En el artículo 49 de la citada Ley se establecen los motivos de alcance supralocal o de legalidad:

“3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:

a) La incorporación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural de los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano.

b) El respeto y las reservas de espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.

c) La compatibilidad con los riesgos preexistentes, de conformidad con los mapas e indicadores de riesgos.

d) La adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.

e) La coherencia del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural, sanitaria y educativa de la Comunidad Autónoma o con aquellas otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la

programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.

4. Son motivos de legalidad los siguientes:

a) El cumplimiento de normas legales y reglamentarias de rango superior y de instrumentos de ordenación prevalentes o de rango superior.

b) La tramitación del planeamiento urbanístico.

c) La documentación del planeamiento urbanístico.

d) La interdicción de la arbitrariedad. “

Por lo que se refiere a las cuestiones relativas al **procedimiento de tramitación**, y una vez estudiada la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Pedrola, relativa al procedimiento de tramitación del Plan general de Ordenación Urbana, no se encuentran defectos que impliquen la imposibilidad de su continuación.

No obstante, deberá incorporarse a la documentación del Plan General, tanto en su Memoria Justificativa como, en su caso, en Planos y Normas Urbanísticas, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas Administraciones sectoriales con competencias para informar el planeamiento urbanístico en lo referente a las afecciones de dicho planeamiento a terrenos o servicios de su titularidad.

Por otra parte, deberá obtenerse el informe favorable del Ministerio de Fomento en lo relativo a la afección a las Carreteras del Estado, el cual es preceptivo y vinculante, de conformidad con lo previsto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre. Solicitado por primera vez en noviembre de 2014, se ha remitido por dos veces nueva documentación posterior, sin que se haya producido el pronunciamiento de este organismo. Deberá aportarse el informe sectorial perteneciente al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), ya que únicamente se ha aportado el correspondiente a la Dirección General de Ferrocarriles, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 38/20015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario. En el seno del Consejo el representante de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural comunica que se ha emitido con carácter favorable el informe que debe emitir ésta en aplicación del artículo 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

En relación con las **alegaciones presentadas**, cabe señalar que durante el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial del Plan General, se han presentado ante el Ayuntamiento de Pedrola 30 alegaciones. Todas ellas han sido analizadas por los técnicos del equipo redactor, y se han formulado propuestas de estimación total en 10 casos, estimación parcial de 4 alegaciones y desestimación del resto de alegaciones. Se considera correcto el informe individualizado de las alegaciones presentadas, con carácter general.

Por lo que a la **documentación** se refiere, indicar que por tratarse de un Plan General aprobado inicialmente el 2 de septiembre de 2014, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, le resulta de aplicación dicha Norma Técnica. En consecuencia, resultan de carácter vinculante los títulos Preliminar, II y III, siendo el Título I de aplicación voluntaria. Se han observado carencias en la aplicación de esta Norma tanto en la documentación escrita como gráfica que deberán subsanarse.

Por lo que respecta al **modelo de evolución urbana y ocupación del territorio**, de acuerdo con los datos obtenidos del IAEST, la población del municipio de Pedrola a 1 de enero de 2015 era de 3.560 habitantes. De ellos, 3.388 residen en el núcleo de Pedrola y 172 en viviendas diseminadas. Esta población ha descendido un 5,50% en los últimos cuatro años, tras tres décadas de incremento progresivo, debido al desarrollo industrial experimentado tras la implantación de General Motors en el polígono industrial que ocupa terrenos de este municipio y del colindante de Figueruelas.

Por otra parte, y a pesar de la ausencia de datos numéricos de las superficies urbanas actuales en el Plan General, se estima que la superficie de suelo urbano actual alcanza 37,08 hectáreas, repartidas entre 1.641 parcelas. Aproximadamente, el suelo urbano residencial consolidado, reflejado en Catastro, ocupa una superficie de 108,95 hectáreas, en las que se han contabilizado 1.712 viviendas. El cociente entre ambas cifras da como resultado una densidad de vivienda aproximada de 16 viviendas por hectárea.

Esta densidad teórica resulta elevada al triple para las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado definidas, ya que se prevé un nº máximo de 1.613 viviendas en 29,75 hectáreas. En consecuencia, se puede concluir que el modelo urbano de Pedrola se vería claramente alterado con la edificabilidad y densidad atribuidas a las áreas de actuación integrada previstas.

En cuanto al suelo urbanizable delimitado, se obtiene una densidad máxima de 39 viviendas por hectárea, y de 33 viviendas por hectárea en el suelo urbanizable no delimitado. En total, el Plan prevé una capacidad adicional de viviendas al suelo urbano actual de 2.512 viviendas, lo que significa un incremento del 147% sobre el parque residencial actual, y eso mediante un incremento de la superficie destinada a uso residencial de un 60%. Resulta sorprendente que la capacidad del Plan que se aprobó inicialmente en 2007 y que posteriormente se desechó contemplaba una capacidad residencial adicional de 2.269 viviendas, que en un momento de efervescencia económica resultó menor que la que ahora propone el nuevo Plan General.

En la documentación técnica no se realiza una proyección de población que permita aventurar un horizonte de incremento, con los datos censales existentes. Tampoco se justifica la capacidad residencial del Plan, ni en una creciente demanda existente en la actualidad, ni tan siquiera en una previsión del incremento del empleo industrial

que pudiera inferirse de una próxima implantación de gran calado. De hecho, se reducen de forma relevante los terrenos que el Plan de 2007 clasificaba como urbanizables de uso industrial. Por otra parte, tampoco parece probable que se vaya a producir en los años venideros un trasvase importante de residentes en Zaragoza capital que decidan trasladarse a los núcleos periféricos de forma permanente.

Ante esta **ausencia de justificación de la capacidad residencial** prevista en el Plan General, no cabe sino corroborar los planteamientos advertidos en los informes emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio y el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, y advertir al Ayuntamiento de Pedrola de que las previsiones plasmadas en el Plan podrían contravenir los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano, que son motivos de alcance supralocal establecidos en el artículo 49.2.a) de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013.

Por todo lo anterior, deberá realizarse un estudio de necesidades de vivienda y previsiones de futuro que sea realista, y en función de sus resultados, prever una clasificación de suelo urbanizable que no exceda de forma injustificada dichas previsiones. Así mismo, deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley de Urbanismo para la clasificación del suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, planteando la clasificación como urbanizables de aquellos terrenos que supongan vacíos urbanos exentos de los servicios urbanísticos básicos contemplados en el citado artículo 12.

Por otra parte, se establece la categoría de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario. Esta categoría de suelo incorpora aquellos terrenos que se considera necesario preservar del desarrollo urbanístico por su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013:

«Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 17, apartados a) y b), y en el artículo 17, apartado c) cuando el Plan General les reconozca este carácter siempre y cuando los valores en ellos concurrentes se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.»

En el artículo 17 se establece lo siguiente:

“Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El suelo preservado de su transformación mediante la dotación de servicios urbanísticos suficientes, que deberá incluir los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.*
- b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.*
- c) Los terrenos preservados de su transformación mediante la urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.*
- d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.”*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19, para incluir los terrenos de huerta en el suelo no urbanizable especial, debe existir un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural que haya puesto de manifiesto sus valores agrícolas. En caso contrario, puede establecerse un régimen de uso de estos terrenos, pero integrándolos dentro del suelo no urbanizable genérico, tal y como se establece en el artículo 46.1.b) de la Ley de Urbanismo, relativo a la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.

“1. En suelo no urbanizable, el plan general incluirá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

- b) Cuando se considere necesario, división del suelo no urbanizable genérico en zonas con distintos regímenes de uso asociados a la diferente naturaleza o vocación de los terrenos. Para ello se tendrán en cuenta los documentos informativos territoriales que puedan contener los instrumentos de planeamiento territorial.”*

Finalmente, hay que destacar que, según lo manifestado en el artículo 143 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Pedrola, el uso residencial no rural, o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana) está prohibido. Habrá de aclararse si la prohibición se establece para el uso unifamiliar aislado o si lo que se prohíbe son los usos residenciales colectivos. Así mismo, deberá especificarse suficientemente qué se entiende por uso de vivienda rural y qué condiciones y limitaciones le son aplicables.

En relación con las **restantes cuestiones de alcance supralocal**, por ejemplo, en lo relativo al respeto a las reservas de espacios para infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio, deberá obtenerse el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, que no figura en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Pedrola.

En cuanto a la compatibilidad del Plan con los riesgos preexistentes, deberá exigirse en las Normas Urbanísticas del Plan la obligatoriedad de realizar estudios geotécnicos en aquellas áreas del suelo urbano y

urbanizable que tengan acreditado el riesgo de colapso de terrenos por disolución de yesos, como se indica en el informe de Protección Civil.

OCTAVO.- Las consideraciones expuestas en la presente consulta se realizan sin perjuicio de la posterior formulación de los reparos que, en el ejercicio de su competencia, pueda establecer el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza al futuro documento del Plan General de Ordenación Urbana que el Ayuntamiento de Pedrola presente para su aprobación definitiva.

Por todo ello,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Informar el expediente de adaptación de NN.SS a Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola, de conformidad con el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Pedrola.

TERCERO.- Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

- 5. TAUSTE.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12, CONSISTENTE EN DIEZ CAMBIOS EN EL PGOU, CUATRO RELATIVOS AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2014/117.**

Visto el expediente de modificación nº 12 del PGOU de Tauste, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 27 de junio de 2014.

Mediante escritos de fecha 10 de julio, 18 de agosto, 16 de septiembre y 28 de noviembre de 2014 se procedió a requerir al Ayuntamiento para que aportase la documentación necesaria para la tramitación del expediente.

La documentación requerida tuvo entrada en varias fases, siendo la última entrega, de 2 de noviembre de 2016.

SEGUNDO.- La modificación número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo (aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 78.2 del citado cuerpo legal), por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de abril de 2014.

La citada modificación fue sometida al trámite de información pública, por el plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 84, de 12 de abril de 2014. En dicho período de información se presentó una sola alegación. Se indica, asimismo, en el certificado relativo a la presentación de alegaciones, que dentro del trámite de audiencia concedido a diversas Asociaciones e interesados no ha sido presentada alegación o sugerencia alguna.

TERCERO.- En sesión de fecha 28 de julio de 2016, el Consejo Provincial resolvió sobre el presente expediente en los siguientes términos:

- *“PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste en cuanto a los objetos nº 1, 3, 5, 6, 7, 8 y 9, sin perjuicio de que dentro del objeto número 1 quede justificado en el expediente la motivación de la prohibición de extracción de áridos, así como en lo relativo a los Sistemas Generales se motive su no ejecución. A su vez, del objeto nº 4 se aprueba el cambio de categoría de Suelo No Urbanizable Especial a Suelo No Urbanizable Genérico.*
- *SEGUNDO.- Suspender la modificación nº 12, en cuanto a los objetos nº 2, 4, en lo referente a la regulación de las instalaciones agrarias de carácter cooperativo; y nº 10, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.*
- *TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tauste.*
- *CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.”*

Como consecuencia del citado Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, el Ayuntamiento de Tauste presenta ahora nueva documentación con el objetivo de subsanar los reparos que fueron señalados la cual es aportada en soporte papel, contando con fecha de elaboración de octubre de 2.016.

CUARTO.- El objeto del presente acuerdo es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado en sesión de 28 de julio de 2.016 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a Modificación Puntual nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste (Zaragoza).

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 17 de noviembre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 78.2.b de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El art. 78 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

SEGUNDO.- Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones

que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

TERCERO.- El municipio de Tauste cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística, aprobado definitivamente según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, de 26 de julio de 2005.

Hasta la fecha se han tramitado, incluyendo ésta, doce modificaciones del PGOU, estando en proceso de redacción un Texto Refundido de planeamiento.

CUARTO.- La modificación planteada se subdivide en 10 objetos diferenciados, para subsanar ciertos problemas de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste y recoger ciertas iniciativas que requieren el retoque de algunos aspectos puntuales. Los objetos contemplados son los siguientes:

- 1. Mod. 12.1 Desclasificación de SUND a SNU.
- 2. Mod. 12.2 Cambio de regulación de los almacenes agrícolas en SNU.
- 3. Mod. 12.3 Variante: eliminación alternativa Este.
- 4. Mod. 12.4 Cambio de categoría de terrenos de SNUE "Parque Forestal de las Ermitas" a SNUG y regulación de las instalaciones agrarias de carácter cooperativo.
- 5. Mod. 12.5 Reajustes en PE-2-3.
- 6. Mod. 12.6 Incorporación al PGOU del área arqueológica de la Necrópolis musulmana.
- 7. Mod. 12.7 Aclaraciones sobre tendidos aéreos en el art. 59 de las NUR.
- 8. Mod. 12.8 Pequeñas rectificaciones, corrección de errores y erratas de las NUR.
- 9. Mod. 12.9 Calificación como equipamiento de una parcela municipal.
- 10. Mod. 12.10 Cambio de calificación en la UE-SA05-BEGASAN.

Tras la resolución del Consejo de 28 de julio de 2016, quedaron aprobados los objetos nº 1, 3, 5, 6, 7, 8 y 9 quedando pendientes el resto, aunque del objeto nº 1 aprobado quedó pendiente de justificar tanto la motivación de la prohibición de extracción de áridos, como la no ejecución de los Sistemas Generales adscritos.

QUINTO.- Por lo que respecta al objeto número uno, la desclasificación de SUND a SNU, cabe indicar como se ha relatado anteriormente, que la desclasificación de los suelos urbanizables no delimitados del municipio fue aprobada por el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, pero en el mismo se indicó la

necesidad de que quedase justificada en el expediente la motivación de la prohibición de extracción de áridos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Minas. Igualmente se indicó la necesidad de justificar la no ejecución futura de los Sistemas Generales adscribibles al suelo urbanizable no delimitado.

En lo que se refiere a la regulación del suelo no urbanizable genérico, anteriormente no contemplado en el Plan General, se señaló, respecto al nuevo artículo 74BIS de las Normas Urbanísticas, que debía corregirse o matizarse la prohibición de extracción de áridos, ya que según el artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, modificado por la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2007, de 2 de julio, establece que “Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico”.

De acuerdo con esto, se define ahora dentro de los usos autorizables del suelo no urbanizable genérico:

“Extracción de áridos: se permite en todo el SNU genérico excepto en las áreas que actualmente cuentan con arbolado, así como en las que sucesivamente sean repobladas, en las que no se podrá realizar extracción de gravas, arenas, piedra o minerales. En el resto del SNU-G se autorizan con las condiciones ambientales de la legislación sectorial y la evaluación de impacto ambiental del proyecto de extracción si procede.”

En la anterior regulación, la extracción de áridos únicamente se contemplaba en el apartado de usos prohibidos, en ciertas áreas, no contemplándose la posibilidad de estos usos dentro de los autorizables.

En lo que se refiere a la necesidad de que quede justificada en la memoria de la modificación la innecesidad de la ejecución de futuros Sistemas Generales a adscribir al desarrollo de los suelos urbanizables no delimitados que ahora se desclasifican, esta justificación se aporta en la nueva documentación presentada.

Lo que se indicaba al respecto en el fundamento de derecho quinto del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo era lo siguiente:

“...En el artículo 93 “Criterios para la delimitación de sectores” se especifica, entre los criterios de delimitación, que se determinarán los terrenos destinados al establecimiento de sistemas generales incluidos o adscritos para su obtención, así como que los particulares solicitantes realizarán a su costa las conexiones con las infraestructuras generales del municipio, pudiendo el Ayuntamiento adscribir al sector la ampliación o refuerzo de otros sistemas generales exteriores si resultase necesario.

Los posibles sistemas generales a vincular al desarrollo de los SUND, según se establece desde las fichas de los ámbitos son, básicamente, bandas verdes de separación, una depuradora y equipamientos singulares de carácter general. Sin perjuicio de que realmente los citados sistemas generales no estén efectivamente adscritos a los ámbitos de SUND ni exhaustivamente cuantificados desde el propio Plan General, existiendo únicamente grafía en planos de ordenación de las bandas verdes de

protección respecto a carreteras que, a falta del correspondiente desarrollo, dejarían de ser necesarias como elemento de separación y protección respecto a los usos propiamente urbanos, resultaría conveniente que en la memoria de la modificación constase el estudio pertinente que justifique la innecesariedad de dichos sistemas generales o bien, las consideraciones oportunas de cara a futuro para su obtención si en algún caso se considerase necesario su obtención. ...”

Según la memoria que ahora se aporta, las previsiones, efectivamente, se referían a futuras bandas de separación entre las infraestructuras viarias y los nuevos crecimientos, una vía verde sobre el trazado ferroviario en desuso, bandas de separación entre usos agrícolas, industriales y de equipamiento, así como otros equipamientos singulares que pudiesen resultar necesarios como consecuencia de los crecimientos previstos, como una futura depuradora.

En relación a la posible futura depuradora, se señala que ya se encuentra ejecutada, tratándose pues ya de un sistema general en servicio. De los restantes posibles sistemas generales, la justificación que se aporta es que no dan servicio al núcleo urbano existente, sino a los desarrollos futuros del suelo urbanizable que el Plan General permitía. En lo que respecta a los suelos urbanizables delimitados, los sistemas generales previstos se mantienen, por lo que, según se señala en la memoria, la estructura general y orgánica del conjunto del municipio se mantiene equilibrada con la desclasificación de los SUND y la no ejecución de los SG que hubiesen sido convenientes para su desarrollo.

De acuerdo con lo expuesto, pueden darse por cumplidas las prescripciones relativas al objeto nº 1 de la presente modificación puntual.

SEXTO.- En relación al objeto nº 2, cambio de regulación de los almacenes agrícolas en SNU, indicar que tal objeto quedó en suspenso a tenor del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza. De acuerdo con la redacción literal del fundamento de derecho sexto, según se señala a continuación en letra cursiva:

“...Aprobación inicial: Art. 82. EDIFICACIÓN DE ALMACENES AGRÍCOLAS

En algunas categorías de Suelo No Urbanizable definidas en los artículos anteriores se permite la construcción de naves de uso agrícola para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, con las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima afecta a la edificación será de una hectárea.

b) Condiciones de volumen

La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbre de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m², no pudiendo superar una superficie construida de más de 1.500 m².

...

En la memoria aportada, se indica que la regulación vigente ha dado problemas en la práctica, porque el Registro de la propiedad exige el acuerdo municipal para practicar la vinculación registral de parcelas para alcanzar la parcela mínima y una vez obtenida la licencia, dicha vinculación no se realiza. Por otra parte la exigencia de parcela de 3 ha se considera excesiva y la edificabilidad de 0,1 m²/m² demasiado alta, inadecuada al tamaño de parcela mínima exigida.

De acuerdo con lo expuesto, en la documentación técnica se elimina la posibilidad de establecer parcelas discontinuas y, manteniendo una superficie construible máxima de 1.500 m² se disminuye la edificabilidad a la mitad, de 0,1 m²/m² a 0,05 m²/m².

No obstante, posteriormente a la aprobación inicial, en el acuerdo de resolución de alegaciones que fue tomado por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de mayo de 2.016, se estimó parcialmente una de las alegaciones presentadas de modo extemporáneo, de tal forma que en dicho acuerdo, se propone reformular la regulación contenida en el artículo 82, concretamente:

- *Sustituir el concepto de “naves agrícolas” por el de “construcciones e instalaciones agrícolas” más ajustado a la legislación urbanística y menos restrictivo.*
- *Modificar la edificabilidad y parcela mínima edificable de los nuevos suelos no urbanizables genéricos, quedando respectivamente en 0,2 m²/m² y en 4.000 m², de tal forma que se tenga en cuenta la peculiar estructura de los suelos antes urbanizables y ahora no urbanizables cercanos al casco urbano.*

La alegación exponía, entre otros extremos, que en muchos casos, la superficie de parcelas reclasificadas como suelo no urbanizable genérico no alcanza a 1 ha, dándose la paradoja de quedar inmovilizados suelos muy cercanos al núcleo urbano que ni pueden alcanzar usos urbanos ni tampoco usos agrícola-ganaderos característicos del municipio.

De este modo la redacción final propuesta por el Ayuntamiento en su acuerdo, es la siguiente, señalándose con subrayado los cambios respecto a la redacción vigente:

Propuesta final: **Art. 82. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRARIA DEL SUELO O A LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES O COMPATIBLES CON EL MEDIO RURAL.**

En el Suelo No Urbanizable genérico y, en el de protección especial cuyo uso así lo contemple, podrán autorizarse las construcciones e instalaciones permitidas para dichos suelos en la Ley de Urbanismo de Aragón en cada momento vigente con las siguientes condiciones:

a) Condiciones de los terrenos

En suelo no urbanizable especial: La parcela mínima será de una hectárea.

En suelo no urbanizable genérico: La parcela mínima será de 4.000 m².

b) Condiciones de volumen

En caso de edificaciones, su altura será de 7 m, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

En el caso de otras construcciones o instalaciones podrá superarse la altura de 7 metros siempre que se justifique la necesidad para la finalidad que se autorice. En este caso la autorización deberá contener expreso pronunciamiento sobre la suficiencia de la justificación de la necesidad alegada.

Se establecen los siguientes límites de edificabilidad máxima en el suelo no urbanizable genérico y de especial protección:

SNU-EP: la edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

SNU-G: la edificabilidad máxima será de hasta 0,2 m²/m².

...

La última redacción propuesta suponía, entre otras nuevas consideraciones, permitir en el suelo no urbanizable genérico una parcela mínima edificable de 4.000 m² frente a 1 ha, y una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² frente a 0,05 m²/m², que eran los parámetros aprobados inicialmente e informados públicamente. Además se ha perdido la limitación de los 1.500 m² de superficie construible máxima, tanto para el suelo no urbanizable especial como para el genérico, sin aportar justificación al respecto. Dicha redacción no se había incorporado a la documentación técnica, sino que fue recogida en el Acuerdo del Pleno en relación a la resolución de alegaciones.

Si bien según dicho Acuerdo del Pleno se consideró innecesario para el interés público reiterar el trámite de información pública, en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se puso de manifiesto que, sin perjuicio de que estos cambios afectasen a suelos no urbanizables genéricos, la propuesta informada por el órgano ambiental fue la aprobada inicialmente, no la finalmente presentada.

No obstante no se vieron inconvenientes a las puntualizaciones efectuadas con posterioridad a la aprobación inicial respecto a edificaciones y otras construcciones o instalaciones, tampoco en relación a los índices de edificabilidad máxima y parcela mínima a efectos edificatorios que se dan para el suelo no urbanizable especial y la eliminación de la vinculación entre parcelas. En lo que se refiere al suelo no urbanizable genérico, el incremento de edificabilidad máxima hasta los 0,2 m²/m², se admitió, ya que es el parámetro máximo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

En lo que referido a la disminución de parcela mínima en suelo no urbanizable genérico a 4.000 m², que coincide con la unidad mínima de cultivo de regadío para Tauste, se indicó que debía aportarse mayor justificación al respecto, respecto a la realidad parcelaria, edificatoria, etc... quedando en la memoria de la modificación acreditada dicha motivación para su conveniente valoración. A priori, y sin disponer de esa justificación, se constató que esa reducción, resultaba muy considerable en relación a la regulación anterior del vigente Plan General (tamaño mínimo de parcela cercano al establecido para la zona de borde de los municipios sujetos a régimen simplificado, régimen no aplicable en este municipio). Se señaló además, que si bien la parcela mínima

de cultivo de regadío para Tauste es de 4.000 m², no es el caso del secano, mucho mayor. Lo que se debe garantizar con la regulación a adoptar es que la edificación sea acorde con la naturaleza de los terrenos y no se generen afecciones negativas a los suelos urbanizables delimitados y urbanos que puedan existir colindantes a ellos.

Respecto a la eliminación de la limitación de 1.500 m² de superficie construible máxima para las dos categorías de suelo no urbanizable, al no haberse aportado mención alguna al respecto, desconociéndose si dicha eliminación era voluntaria o un error material, se requirió justificación expresa.

En base a esto, en la nueva documentación aportada:

- Se señala que ha sido solicitado un nuevo informe, con fecha 4 de noviembre de 2016, del INAGA respecto a la redacción final propuesta, que es más restrictiva que la anterior sometida al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo. Dicho informe detalla las parcelas mínimas y edificabilidad permitida en función del tipo de suelo donde se emplace la construcción o instalación, estableciendo por tanto parcela mínima de una hectárea para suelo no urbanizable genérico de secano y suelo no urbanizable especial, y de 4.000 metros cuadrados en suelo no urbanizable genérico de regadío, siendo la edificabilidad de 0,20 m²/m² en suelo urbanizable genérico y 0,05 m²/m² en suelo no urbanizable especial
- Se recupera la limitación de las construcciones a 1.500 m² de superficie construida máxima, entendiéndose que la misma debe mantenerse.
- Se propone que la parcela mínima de 4.000 m² a efectos de edificación únicamente resulte aplicable a los terrenos de regadío dentro del suelo no urbanizable genérico, que es además la superficie mínima a efectos de segregación, de acuerdo con la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958. Por tanto, en el caso del suelo no urbanizable genérico de secano y el suelo no urbanizable especial la parcela mínima a efectos de edificación es de 1 ha.
- Se añade mayor justificación sobre la reducción de parcela mínima para el suelo no urbanizable genérico de regadío.

De acuerdo con esto, la propuesta final de redacción del artículo 82 queda como sigue:

Art. 82. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRARIA DEL SUELO O A LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES O COMPATIBLES CON EL MEDIO RURAL

En algunas categorías de Suelo No Urbanizable definidas en los artículos anteriores se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria del suelo o a la explotación de los

recursos naturales para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, con las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima será:

- una hectárea en suelo no urbanizable genérico de secano.
- una hectárea en suelo no urbanizable especial.
- 4.000 m² en suelo no urbanizable genérico de regadío.

b) Condiciones de volumen

La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m², en SNU genérico y 0,05 m²/m² en SNU especial, no pudiendo superar una superficie construida de más de 1.500 m² en ningún caso.

...

Las restantes condiciones de distancias a linderos y estéticas, de volumen y materiales no se ven alteradas con respecto a la regulación vigente.

En lo que se refiere a la justificación expresa sobre la reducción de parcela mínima para el suelo no urbanizable genérico de regadío a 4.000 m² se indica que lo que se pretende es flexibilizar la construcción de naves de aperos, maquinaria y productos agrarios, asociados a la actividad agrícola, en un municipio que fundamentalmente se dedica al sector primario, de tal forma que puedan ubicarse en zonas cercanas al pueblo pero fuera de éste, donde no es fácil encontrar parcelas grandes que cumplan la normativa, de tal modo que se pueda ejercer mayor control sobre los robos que proliferan en las zonas alejadas del núcleo de población y que resulta un gran problema actualmente para el municipio.

Se aporta un plano explicativo de la localización de los terrenos de regadío del suelo no urbanizable genérico se ubican al sur y norte, para justificar la extensión de los efectos de esta medida, y la escasa afección que ésta puede producir sobre el casco urbano.

Según la documentación presentada hablamos de dos ámbitos. El primero se ubicaría al sur del casco urbano, en colindancia fundamentalmente con suelos urbanos no residenciales y urbanizables delimitados industriales (sectores 8 y 9). El segundo se ubicaría al norte, en colindancia con suelo urbanizable delimitado industrial-servicios (sector 7) y suelo urbano no residencial. Estos suelos urbanos no residenciales, según el caso, se dedican a usos de servicios, equipamientos y productivos.

De acuerdo con lo anterior, puede entenderse suficientemente justificada la propuesta y la no afección negativa sobre el modelo del municipio.

SÉPTIMO.- En relación al objeto nº 4, regulación de las instalaciones agrarias de carácter cooperativo, fue aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el cambio de categoría de parte de los terrenos del Suelo No Urbanizable Especial “Parque Forestal de Las Ermitas” a Suelo No Urbanizable Genérico, teniéndose en cuenta que ésta es una protección voluntariamente establecida por el Plan General que no vino impuesta por normativa sectorial, ni, especialmente, por afecciones medioambientales, y se encuentra suficientemente motivado el cambio propuesto, que se fundamenta en que dichos terrenos carecen de la riqueza forestal que caracterizan a los restantes suelos que merecen esta protección, de tal forma que no resulta procedente el mantenimiento de la misma al tratarse de terrenos de cultivo de secano.

Sin embargo, quedó en suspenso la propuesta de regulación de las instalaciones agrarias de carácter cooperativo, que se reproduce a continuación en letra cursiva:

Art. 82B. INSTALACIONES AGRARIAS DE CARÁCTER COOPERATIVO

En suelo no urbanizable genérico se permiten las instalaciones agrarias desarrolladas en régimen de cooperativa, con las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima será de 5 hectáreas.

b) Condiciones de volumen

La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros. Las edificaciones que por razones técnicas o de proceso productivo lo precisen, podrán superar esta altura justificando en proyecto esta necesidad.

La edificabilidad máxima será de 0,4 m²/m².

c) Distancias a linderos

La distancia mínima a los linderos de la parcela será de 15 metros, siendo de 30 metros la mínima distancia a los bordes de caminos.

d) Condiciones estéticas del volumen y de los materiales

Son las mismas que las establecidas para los almacenes agrícolas en el art.82.d).

Adicionalmente se señalan las siguientes condiciones para favorecer la integración paisajística:

- *El proyecto de las instalaciones agrarias en régimen de cooperativa estará sujeto a la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón. Además de los requisitos establecidos en la misma se cumplirán las condiciones siguientes.*
- *Junto con el proyecto del conjunto o con el correspondiente a la primera fase se presentará un plan director del conjunto de la intervención, en el que se justificarán las condiciones de integración visual y paisajística.*
- *El plan director tendrá una definición a nivel de anteproyecto con el siguiente contenido mínimo:*
 - a) *Definición del conjunto de la intervención, cuantificando la superficie destinada a:*
 - *Instalaciones programadas en una o varias fases.*
 - *El espacio de reserva para instalaciones futuras y*
 - *La superficie perimetral de protección arbolada.*
 - b) *Detalle de las fases de desarrollo programadas, con una orientación temporal sobre su ejecución.*
 - c) *Detalle de la volumetría y usos propuestos para cada una de las edificaciones correspondientes a las instalaciones programadas en cada una de las fases.*
 - d) *Previsión u orientaciones que se conozcan en el momento de realizar la propuesta sobre el espacio de reserva.*

- e) *Condiciones de accesos, servicios e infraestructuras y cerramiento en relación a las fases planteadas.*
- f) *Medidas de integración paisajística del conjunto de las instalaciones.*
- *El conjunto de las instalaciones tendrá un carácter compacto y unitario. Se concentrará la edificación en la parte de la parcela en la que sea más favorable su integración. El resto de la parcela quedará sin vallar pudiendo destinarse parte de la misma a zona de maniobra y aparcamiento y el resto a superficie perimetral de protección arbolada.*
- *Todo el conjunto de las instalaciones estará rodeado perimetralmente por una superficie de protección arbolada, exterior a la zona vallada, de manera similar a los “bosquetes” de los pueblos de colonización de Santa Engracia y Sancho Abarca. La superficie de protección arbolada perimetral cumplirá los siguientes requisitos:*
 - a) *será al menos un 30% de la superficie total del conjunto y como mínimo una hectárea;*
 - b) *su anchura mínima será de 20 metros.*
 - c) *será independiente de la zona de maniobra y aparcamiento y de las instalaciones programadas*
 - d) *tendrá la función de integración visual paisajística, contribuyendo a la ocultación parcial de las instalaciones y construcciones, por lo que deberá contemplarse un riego adecuado según las especies de arbolado propuestas.*

En lo que se refiere a dicha regulación, de acuerdo con el fundamento de derecho octavo del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, se consideró que la edificabilidad propuesta ($0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$) podría resultar excesiva teniendo en cuenta la clase de suelo para la que se propone, no urbanizable, llegando a duplicar la prevista por el artículo 82 para las restantes posibles construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria ($0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$), según la nueva redacción que se propone en esta misma modificación puntual en ese mismo suelo no urbanizable genérico. A pesar de que en el caso de las cooperativas se fija un tamaño mínimo de parcela de 5 ha, ciertamente considerable, no es menos cierto que, si no se establecen otras condiciones más restrictivas al respecto, se podrían materializar construcciones de gran entidad. Por tanto, los parámetros urbanísticos que finalmente se fijen para este concreto uso, relativos al índice de edificabilidad y otros complementarios al mismo que se puedan fijar, debiendo servir a su función de establecer condiciones de superficie construida máxima, ocupación, posición, volumen..., también deben ser acordes con la naturaleza y vocación de los terrenos a los que se aplicarán, (suelos no urbanizables), sin perjuicio de las medidas de integración paisajística y la obligatoriedad de elaborar, en su momento, un plan director junto al proyecto, condiciones introducidas también.

La nueva propuesta plantea una edificabilidad máxima de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y, adicionalmente, una ocupación máxima del 20%, reduciendo, de este modo, edificabilidad prevista inicialmente a la mitad, índice igualmente previsto para las restantes construcciones vinculadas a la explotación agraria o de recursos naturales para almacenamiento de maquinaria, aperos, etc. Este índice es el previsto como máximo, con carácter general, para usos vinculados a explotaciones agrarias en el suelo no urbanizable por las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, por lo que puede entenderse subsanadas las prescripciones establecidas en relación a este concreto objeto de la modificación puntual.

En todo caso, como ya se indicó en el anteriormente citado fundamento de derecho octavo del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se recuerda que en este procedimiento de modificación puntual de Plan General no se analizan consideraciones relativas a la posible futura ubicación de la cooperativa

indicada o su proyecto de construcción, circunstancias que serán analizadas por el órgano competente en el procedimiento administrativo correspondiente de autorización de la misma.

OCTAVO.- Por lo que respecta al objeto número 10, cambio de calificación en la UE-SA5-BEGASÁN, éste quedó en suspenso según el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

En el fundamento de derecho decimocuarto, se mostró conformidad con la propuesta de ordenación del documento técnico aprobado inicialmente, viéndose únicamente necesario recuperar la ficha de la unidad de ejecución con la misma estructura que la anterior a la que sustituye, ya que la ficha NOTEPA aportada se trataba de un documento necesario pero diferente.

No obstante, con posterioridad a la aprobación inicial, y previamente a la remisión del expediente a sede autonómica, en estimación parcial de una alegación extemporánea se planteó la exclusión de una parcela de la unidad de ejecución sobre la que se preveía dotación local de zona verde, cambiándose su clasificación a suelo no urbanizable. Esta decisión fue estimada por el Consejo como improcedente, encontrándose los terrenos afectados inmersos en suelo urbano y recibiendo ya esta clasificación en el instrumento de planeamiento anterior al vigente. Parece que existió un error de apreciación puesto que los terrenos colindantes se denominan Parque de las Ermitas, perteneciendo al suelo urbano como sistema general, pero existen otros terrenos de suelo no urbanizable especial colindantes a dicho parque y no colindantes a los terrenos de la unidad de ejecución, clasificados como suelo no urbanizable especial SNU-PE "Parque Forestal de las Ermitas". La adopción de la misma clase y categoría de los terrenos colindantes supondría la consideración de sistema general zona verde en suelo urbano consolidado, y supondría efectos bien diferentes, debiendo el Ayuntamiento obtener los terrenos por expropiación forzosa u ocupación directa. Sin embargo, la permanencia de los terrenos afectados, sobre los que existe voluntad municipal de evitar la edificación, por motivos de posibles desprendimientos de las laderas, en la unidad de ejecución, permitiría a sus propietarios participar en la actuación integrada en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, ubicando así el aprovechamiento que les corresponda, y que ya tienen reconocido en la actualidad, en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento.

De acuerdo con lo expuesto, la nueva propuesta pretende ahora recuperar el planteamiento aprobado inicialmente, respecto al cual el acuerdo del Consejo no presentó objeciones, y se presenta la ficha de la UE en el mismo formato que las restantes del Plan General, por lo que se pueden considerar cumplidas las prescripciones impuestas en relación a este objeto nº 10 de la presente modificación puntual.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que ya en el seno de la Ponencia Técnica, previa al Acuerdo del Consejo de 28 de julio de 2.016, se mencionó la posibilidad de recomendar que el estudio hidrológico e hidráulico se hubiese abordado ya con motivo de la modificación que ahora se tramita, (tal y como aparecía

recogido en el informe técnico previo a dicha ponencia), y que fue voluntad del Consejo el recomendar que aquel estudio se aborde antes de que se inicie la gestión de la Unidad de Ejecución y, por tanto, que no sea postergado al momento de elaboración del Proyecto de Urbanización.

NOVENO.- De conformidad con las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho, no se encuentran inconvenientes a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste, por cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 28 de julio de 2.016.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste tras el cumplimiento de los reparos impuestos en el acuerdo de este Consejo de 28 de julio de 2016.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tauste.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

6. ILLUECA: MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2016/42.

Visto el expediente relativo a la modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Illueca, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 15 de abril de 2016, procediéndose a su devolución para completar la documentación con fecha de 4 de mayo de 2016. Tras ello, con fecha 24 de octubre de 2016 tiene entrada nueva documentación consistente en dos CD, el documento técnico impreso y un certificado en relación a la no emisión de informe por

parte de protección civil habiendo transcurrido el plazo establecido legalmente, siendo finalmente admitido a trámite el expediente.

SEGUNDO.- Con fecha 6 de agosto de 2015, el Pleno Municipal aprueba inicialmente la Modificación nº 5 de Illueca. A su vez, dicho expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 288, de 16 de diciembre de 2016, sin que se hayan presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 5 de abril de 2016 por el Secretario del Ayuntamiento.

TERCERO.- La documentación técnica presentada en soporte papel, cuenta con fecha de redacción de abril de 2014 y consta de los siguientes apartados:

- Objeto.
- Iniciativa.
- Autores.
- Normativa de aplicación.
- Antecedentes.
- Descripción del estado actual y justificación.
- Propuesta de ordenación.
- Requisitos del artículo 86 TRLUAr.
- Procedimiento administrativo.
- Planos.

En los dos CD aportados consta: En uno de ellos, la ficha NOTEPA sin rellenar. En el otro CD un archivo comprimido con los planos en formato editable de autocad *.dwg.

CUARTO.- En el expediente consta informe favorable del **Instituto Aragonés del Agua**, de fecha 16 de diciembre de 2015.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 17 de noviembre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 57.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. En el caso de las normas subsidiarias municipales las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 85 de dicho Texto Refundido, y conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con ciertas especialidades, todo ello de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda apartado 4 del referido texto legal.

SEGUNDO.- Cabe distinguir la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

El artículo 86, por su parte, recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

TERCERO.- El municipio de Illueca cuenta como planeamiento vigente con un PGOU, el cual fue aprobado definitivamente. La publicación de sus normas, una vez la Comisión Provincial de Ordenación del

Territorio de Zaragoza dio por subsanados los reparos, se produjo en el BOPZ nº 204 de fecha 4 de Septiembre de 2007.

Dicho PGOU fue objeto de Modificación Puntual nº 1 relativa a cambio de calificación y clasificación de suelo urbano consolidado industrial, aprobado con reparos por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha 27 de septiembre de 2012.

Asimismo, hay una propuesta de Modificación Puntual nº 2 aprobada definitivamente. El objeto de la misma es el cambio de clasificación y calificación de una superficie de 140.357 m2, clasificados como suelo urbanizable dentro del sector 6, “San Idelfonso” a suelo no urbanizable.

Posteriormente se redactó la Modificación Puntual nº 3 del PGOU cuyo objeto es adaptar la normativa reguladora del suelo no urbanizable a las edificaciones rurales tradicionalmente asociadas a explotaciones agrarias y al medio rural. Dicha modificación cuenta con aprobación por parte del CPOTZ.

Además se redactó la Modificación Puntual nº 4 cuyo objeto es la reordenación de la Unidad de Ejecución nº 1 “El Arenal” del PGOU de Illueca. Se trata de una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado de uso industrial que cuenta con una ordenación pormenorizada atribuida por el PGOU. El objeto es proceder a ajustar el diseño de viales para permitir un desarrollo coherente y ordenado. Dicha modificación cuenta con aprobación definitiva.

CUARTO.- En relación al objeto de la Modificación Puntual nº 5, pretende el reajuste de las alineaciones en la confluencia de las calles Huesca y Fueros de Aragón. Se pretende mejorar el espacio viario en el encuentro de estos dos viales permitiendo generar espacios de calidad.

QUINTO.- En relación a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según la memoria justificativa aportada, se pretende reconfigurar las alineaciones de la calle Huesca en su encuentro con la calle Fueros de Aragón, planteando una mayor anchura de vial que permita una mejor integración de los usos que se pretenden establecer en el solar situado en dicha confluencia de viales. Se pretende la implantación de un nuevo edificio público en el meritado solar, por lo que se hace necesaria una ordenación viaria acorde a los usos que permita el acceso de carga al edificio así como la evacuación y acceso con total facilidad.

SEXTO.- En cuanto al contenido propiamente dicho de la Modificación Puntual que se tramita, señalar que el objeto de la misma consiste en la ampliación de la anchura de la calle Huesca, en su encuentro con la calle Fueros de Aragón, respecto a la señalada en el PGOU vigente del municipio, previendo para ello un cambio de la

alineación de la parcela 4595531XL1949N0001LU, según la información disponible en la Sede Electrónica del Catastro, alterando un total de 38,0575 m2 que pasarían de la calificación residencial a vial público.

La modificación propuesta no supone aumento del suelo urbano ni incremento del aprovechamiento residencial de la parcela afectada, planteándose por el contrario un ligero aumento del viario previsto en las normas de planeamiento vigentes, con lo que no resulta necesaria la previsión de módulos de reserva de los planes parciales ni reservas de terrenos para sistemas generales en base a lo dispuesto por el TRLUA en su artículo 86, así como tampoco resultarán de aplicación el resto de requisitos especiales contenidos en el mismo a excepción de la necesidad de identificación de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas por la modificación durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro, dada la modificación de usos del suelo prevista, de acuerdo a lo establecido en el apartado 7 del referido artículo.

SÉPTIMO.- En cuanto a la valoración del presente expediente, en relación a la definición del nuevo contenido del plan y su grado de precisión similar al modificado, indicar que la ficha NOTEPA, presentada sólo en formato Excel en uno de los CD, está sin rellenar. Además, se considera que la documentación técnica impresa aportada define adecuadamente la modificación y en este sentido se considera suficiente, si bien en los CD solamente se aportan los archivos *.dwg en relación a los planos originales y modificados pero no aparece la documentación escrita.

En relación a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, la justificación aportada se considera adecuada y suficiente con lo que no se observa inconveniente en este sentido a la modificación propuesta.

Se recuerda que, conforme al TRLUA, se trata de una actuación mediante normalización de fincas y se deberá estar a lo que establece el artículo 133 en relación a la misma.

En relación a su contenido, la entidad de la modificación se considera menor si bien se indica que lo que debe reflejarse en la mencionada ficha NOTEPA es la diferencia de superficie del viario resultado de la modificación.

OCTAVO.- Como conclusiones al análisis del presente expediente indicar, de acuerdo con lo expuesto, que no se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico a la Modificación Puntual nº 5 del PGOU de Illueca, suponiendo la nueva propuesta una pequeña mejora en la configuración del viario actual del ámbito, pero deberían corregirse los errores detectados en cuanto:

- Rellenar la ficha NOTEPA

- Completar la documentación digital, incluyendo documentación gráfica, escrita y la ficha NOTEPA, en formato editable y formato no editable.

El grado de precisión del documento aportado es el adecuado, se aporta la conveniente justificación de la modificación y se cumple el requisito de aportar la identidad de los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, de acuerdo con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Illueca.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

**7. FRÉSCANO: INFORME PREVIO A LA FIJACIÓN DE SUPERFICIE MÍNIMA EN ZONA DE BORDE, EN FUNCIÓN DEL PARCELARIO EXISTENTE, A INSTANCIA DEL “AYUNTAMIENTO DE FRÉSCANO.”
C.P.U.-2016/116**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Fréscano, en solicitud de informe previo a la fijación de superficie mínima en zona de borde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el término municipal de Fréscano, de conformidad con las determinaciones 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, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 24 de octubre de 2016, encontrándose completo para su tramitación.

SEGUNDO.- Con relación a la documentación, se aportan los documentos siguientes:

- Oficio del Ayuntamiento de Fréscano, por el que se remite el acuerdo relativo a la aprobación de la zona de borde en el municipio de Fréscano y se solicita al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, informe previo a la fijación de superficie mínima en zona de borde.
- Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Fréscano de que el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de fijar la superficie de 1500 m², como superficie necesaria a los efectos de ejercicio de actividad urbanística en el régimen especial de la zona de borde contemplado en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como dar traslado del Acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.
- Estudio técnico de aplicación del área de borde en el municipio de Fréscano, suscrito por Arquitecto, de fecha 15 de julio de 2016.

TERCERO.- El municipio de Fréscano tiene una población de 205 habitantes, y no dispone de plan general, por lo que se incluye dentro del ámbito subjetivo de aplicación del régimen urbanístico simplificado, siéndole de aplicación el régimen de la zona de borde. Según la regulación del área de borde la parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados, pero el Ayuntamiento propone una superficie inferior, de 1500 m² considerando el parcelario previamente existente, que es aportado en informe técnico de 15 de julio de 2016.

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe relativo a la fijación de superficie mínima en zona de borde, en función del parcelario existente, según el

artículo 289.3 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, disponiendo para ello de un plazo máximo de dos meses, teniendo el informe carácter vinculante, si el mismo se emite en plazo.

SEGUNDO.- El municipio de Fréscano no dispone de **instrumento de planeamiento urbanístico** propio en la totalidad de su ámbito, por lo que le serán de aplicación las disposiciones 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. Por otra parte, se encuentra en tramitación una Delimitación de Suelo Urbano que cuenta con acuerdo de aprobación provisional del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión celebrada el 23 de julio de 2015.

Los terrenos para los que se fija la superficie conforman la zona de borde y se encuadran, en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del citado texto.

TERCERO.- El artículo 288 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, contempla el ámbito subjetivo del régimen urbanístico simplificado, siendo de aplicación a municipios con población inferior a dos mil habitantes.

El artículo 289 del citado texto refundido regula el régimen de las zonas de borde y establece, en su apartado primero, que *“La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial, de acuerdo con las determinaciones de esta Ley y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios (...)”*. El apartado segundo señala que este régimen será de aplicación, entre otros, en los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general. El apartado tercero de este mismo artículo indica que *“(...) La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados. El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo (...)”*.

Ante la posibilidad contemplada en la normativa en lo relativo a la adopción de una superficie inferior a los 3.000 cuadrados que propone por defecto, y cumpliendo el resto del condicionado fijado en la misma norma, se ha aportado informe técnico justificativo de 15 de julio de 2016, que previo examen de las circunstancias objetivas aplicables al municipio, y atendiendo entre otros al límite de la conexión a las redes y servicios urbanos existentes, a las diferentes medias de la realidad de las propiedades afectadas, así como a la viabilidad de un desarrollo ordenado y coherente del carácter agrícola del municipio, propone una superficie de 1.500 metros cuadrados.

De acuerdo con la documentación aportada, la relación de parcelas dentro de la prolongación de 300 metros de las redes municipales presenta las siguientes características:

Número de parcelas con superficie mayor de 3.000 m2.....	140
Número de parcelas con superficie mayor de 2.000 m2.....	198
Número de parcelas con superficie mayor de 1.000 m2.....	271
Número de parcelas con superficie menor de 1.000 m2.....	92
Número total de parcelas en el entorno de los 300 m	363

CUARTO.- A la vista de los argumentos técnico-jurídicos esgrimidos, cabe considerar viable desde el punto de vista urbanístico, la propuesta de superficie mínima para el área de borde de 1500 m² del municipio de Fréscano, teniendo en cuenta la estructura parcelaria del municipio.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Informar favorablemente, con carácter previo a la fijación de superficie mínima en zona de borde por parte del Ayuntamiento de Fréscano, conforme al régimen de las zonas de borde, regulado en el artículo 289 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, que ha sido tramitado por el propio ayuntamiento.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fréscano.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

8. ZARAGOZA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE REPARACIÓN DE DIVERSAS ZONAS DE CUBIERTA DE EDIFICIO, TRAMITADO POR AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, A INSTANCIA DE “ [REDACTED] ” C.P.U.-2016/109

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización especial en suelo urbanizable no delimitado, asimilable a suelo no urbanizable genérico, para Reparación de diversas zonas de cubierta de edificio, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de D^a. [REDACTED], de conformidad con las determinaciones 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, según proyecto básico y de ejecución, de junio de 2016, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 7 de octubre de 2016, encontrándose completo para su tramitación.

SEGUNDO.- Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 5 de octubre de 2016, por el que se somete simultáneamente a información pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, la solicitud de licencia urbanística para obras.
- Solicitud de la promotora de licencia urbanística al Ayuntamiento de Zaragoza de 24 de junio de 2016.
- Informe técnico de 6 de septiembre de 2016 del Servicio de Inspección al Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Informe técnico del Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza de 16 de septiembre de 2016.
- Propuesta de resolución del Servicio de Licencias Urbanísticas al Gerente de Urbanismo, de 19 de septiembre de 2016, para aprobación por el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza con sometimiento a información pública y al Consejo Provincial de Urbanismo de la solicitud de licencia urbanística.
- Proyecto básico y de ejecución de reparación de diversas zonas de cubierta, de junio de 2016.

TERCERO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

CUARTO.- La vivienda cuya cubierta se proyecta reparar, está ubicada en el polígono 5 parcela 116 en el Camino San Gregorio, 58, en el término municipal de Zaragoza. Se encuentra en Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ A/1), según el plano de Clasificación y Regulación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Dicho tipo de suelo se asimila a suelo no urbanizable genérico. De acuerdo con la

información obtenida del visor de Régimen Jurídico del Territorio la vivienda se encuentra dentro del ámbito de protección del Cernícalo Primilla.

El proyecto tiene como objeto la reparación de la cubierta de una edificación agraria (almacén) de 315 m² consistente en la sustitución de elementos de agarre de las tejas y las propias tejas, así como levantar la base de cañizo y barro para sustituirla por tabla de pino hidrofugada, onduline y sobre éste la teja de acopio.

La reparación se proyecta debido al mal estado de las tejas así como del soporte no estructural de la cubierta.

Para la reforma de la cubierta, en primer lugar se levantará la cubrición de teja, para posteriormente proceder a la demolición del tablero de cañizo de la cubierta, ejecutando, una vez realizadas las demoliciones, el nuevo soporte de cubierta mediante tablero de pino hidrófugo de 2,2 cm de espesor clavados a rollizos y colocación de onduline atornillado para realizar, por último, la cubrición con teja cerámica previamente acopiada.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, por Camino San Gregorio.
- Red de energía eléctrica: cuadro existente.
- Captación de aguas: de la red municipal.
- Evacuación de aguas residuales: existente.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

La vivienda a reformar se ubica en Suelo Urbanizable No Delimitado, regulado en el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se señala que en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico, en los artículos 34 a 36. Dicho artículo remite por lo tanto a los artículos anteriores.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable de este tipo, debe justificar la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, entre otros elementos esenciales, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse y de la adaptación al paisaje. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la edificación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

TERCERO.- El **objeto** del proyecto que nos ocupa consiste en la reparación de la cubierta de una edificación agraria (almacén).

CUARTO.- El municipio de Zaragoza cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en Suelo Urbanizable No Delimitado, asimilable a Suelo No Urbanizable Genérico, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

QUINTO.- Por lo que respecta a las posibles **afecciones a espacios naturales** existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.), ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.).

No obstante, según el Sistema de Información Territorial de Aragón se encuentra en el Ámbito de protección del Cernícalo Primilla, regulado en el Decreto 233/2010 de 14 de diciembre de 2010, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su habitat.

SEXTO.- Considerando que el **uso previsto** es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 1. c) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula “obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.” El artículo 36 regula el procedimiento para la autorización especial en suelo no urbanizable.

La vivienda cuya cubierta se repara, se encuentra ubicada en suelo urbanizable no delimitado. El artículo 33 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula este tipo de suelo, establece que: *“En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 34 a 36...”* Dicho artículo remite entre otros al artículo 35 referido anteriormente.

El artículo 7.1.1. de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza regula el suelo urbanizable y señala que *“Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el plan clasifica como tales en previsión de su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización(...”* Señala también que el régimen del suelo urbanizable es el establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón (artículos 26 a 31 y concordantes). En la actualidad viene regulado en los artículos 26 y 33 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El artículo 7.3.1. de las citadas normas urbanísticas, señala que el régimen del suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón (en la actualidad artículos 34

a 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

El artículo 6.1.17 de las citadas normas urbanísticas, señala como susceptibles de autorización especial las “Obras de renovación de edificación tradicional rústica (...) conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas.”

El artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan se refiere a las condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo de plan general. Dicho artículo fue objeto de la Modificación Aislada número 90 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. En su nueva redacción, señala en el párrafo c) *“En términos generales, se permiten las obras de restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial en los edificios existentes(...).”* El párrafo k) señala que *“Tanto en las obras de reforma como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y en general relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales en las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza.”*

SÉPTIMO.- Con relación a **actuaciones necesarias** en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se solicitará Informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de acuerdo con lo previsto en el Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, con objeto de proteger la avifauna y, además, por encontrarse la instalación en el ámbito de protección del Cernicalo Primilla.

OCTAVO.- Por último, en relación con los **parámetros urbanísticos**, se cumplen los previstos en el artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, relativos a condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo de plan general. En concreto se comprueba que se realizan obras de rehabilitación en la cubierta de la edificación existente con mantenimiento de las características de volumen actuales.

NOVENO.- A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 c) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo urbanizable no delimitado, asimilable a suelo no urbanizable genérico, Reparación de diversas zonas de cubierta de edificio, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de “D^a [REDACTED]”, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados.

9. UNCASTILLO: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE BAR-ALMACÉN PARA EL CAMPO DE FUTBOL, A INSTANCIA DE “AYUNTAMIENTO DE UNCASTILLO.” C.P.U.-2016/119

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Uncastillo, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable especial, para “Construcción de edificio de bar-almacén para el campo de futbol”, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Uncastillo, a instancia del propio Ayuntamiento de Uncastillo, de conformidad con las determinaciones 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, según proyecto técnico básico y de ejecución visado el 27 de junio de 2016 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 25 de octubre de 2016, encontrándose completo para su tramitación.

SEGUNDO.- Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Oficio de Alcaldía de 24 de octubre de 2016 por el que se solicita informe relativo al proyecto de construcción de edificio de Bar-Almacén para el Campo de Futbol municipal.
- Informe técnico urbanístico favorable suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 29 de septiembre de 2016.

- Anuncio municipal de 11 de octubre de 2016 relativo a información pública del proyecto que nos ocupa, remitido al Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.
- Certificado de la Secretario municipal de 18 de octubre de 2016 relativo al Pleno de 30 de septiembre de 2016 en el que se considera la construcción proyectada de interés público o social de forma motivada y se aprueba dicho proyecto, precediendo a iniciar el procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable.
- Publicación del anuncio municipal del proyecto en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 26 de octubre de 2016.
- Proyecto básico y de ejecución, redactado por la Arquitecto de la Mancomunidad Intermunicipal Altas Cinco Villas, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, el 27 de junio de 2016.

TERCERO.-De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el proyecto básico y de ejecución de “Construcción de edificio de bar-almacén para el campo de fútbol” ha sido sometido a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

CUARTO.- El campo de fútbol donde se proyecta la edificación se encuentra al este del núcleo urbano, en el polígono 1, parcela 16 del término municipal de Uncastillo, en suelo no urbanizable especial, dentro del Límite zona 5, subzona 1 de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo.

Se proyecta la construcción de un edificio de bar-almacén para el campo de fútbol municipal. Junto al campo de fútbol hay una plataforma de hormigón sobre la que se asienta una caseta metálica que hace las veces de bar y el Ayuntamiento propone construir un edificio para este uso y almacén. En la parte sur de la parcela donde se sitúa el campo de fútbol, existe un edificio de vestuarios así como una zona de aparcamiento.

El edificio tendrá una superficie de 10.03 m² correspondiente al bar, 6.52 m² en la parte del almacén y 25 m² de porche. Total superficie construida 46.12 m².

Las características constructivas del edificio de bar-almacén son las siguientes:

- Cimentación mediante zapatas corridas.
- Estructura a base de pilares y muro de carga.

- Paredes exteriores de bloque de hormigón aislante de 20 cm de espesor revestido con mortero monocapa al exterior.
- Cubierta de teja árabe sobre forjado inclinado.
- Carpintería exterior de doble chapa de acero en puertas y de aluminio lacado en ventana.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, desde Avda. Santiago Ramón y Cajal.
- Red de energía eléctrica: conexión a red general existente.
- Captación de aguas: conexión a red general existente.
- Evacuación de aguas residuales: conexión a red general existente.
- Retirada de residuos: dispone de contenedores próximos.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2016, así como los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del 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, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable especial, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al Suelo No Urbanizable Genérico, pero son aplicables también al Suelo No Urbanizable Especial en base al artículo 37 del texto refundido, que remite a ellos.

SEGUNDO.-El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de las instalaciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la edificación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

TERCERO.- El objeto del proyecto es la construcción de un edificio de bar-almacén para el campo de fútbol municipal.

CUARTO.- El municipio de Uncastillo cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente con reparos, en sesión de fecha 12 de septiembre de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza que fueron subsanados por acuerdo

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, en Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, regulado en el artículo 79 de sus normas urbanísticas, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

QUINTO.- Por lo que respecta a las posibles **afecciones a espacios naturales** existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) , así como tampoco a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

SEXTO.-Considerando que el **uso previsto** es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 1. a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico e incluye *“instalaciones que quepa considerar de interés*

público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.”

Por otra parte, como la edificación se ubica en suelo no urbanizable especial; le será de aplicación el artículo 37 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, que en su párrafo 2º *señala que” los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico [...]podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos”.*

Según el artículo 79 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo se señala que, “El suelo no urbanizable especial está formado por los suelos de obligada protección por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con(...)la legislación sectorial(...).También incluye aquellos suelos que este Plan General, en función de la información detallada recogida, proteja por reunir alguno de los especiales valores mencionados(...).

En función de las diferentes causas que han generado su inclusión dentro de esta categoría especial Se distinguen siete zonas o categorías. La zona 5 es de protección del conjunto histórico-artístico.

“Esta zona queda definida por los suelos no urbanizables incluidos entre el límite del Conjunto Histórico Artístico de Uncastillo y la línea ideal paralela trazada a 500 metros de distancia del mismo (...)”

“El objeto de la protección es preservar los valores históricos, culturales, ambientales, paisajísticos y morfológicos del conjunto Histórico Artístico de Uncastillo desde todas sus perspectivas y orientaciones (...)”

Entre los usos autorizables en esta zona 5, a los que se puede conceder licencia con el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza (actual Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza), se encuentran entre otros los de equipamiento y servicios y los de ocio que desarrollen un fin social (...) cuyas construcciones respeten las determinaciones de tipología, tamaño y estéticas de estas Normas. En dichos usos, se entiende incluido el campo de fútbol municipal con las instalaciones y edificación de las que consta, y la que se pretende edificar según el proyecto que nos ocupa, vinculada al campo de fútbol y al resto de instalaciones.

SÉPTIMO.-El artículo 36, 1a) del Texto Refundido, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según Acuerdo de Pleno de 30 de septiembre de 2016 se acuerda “Aprobar el Proyecto Básico y de

Ejecución de “Construcción de edificio de bar almacén para campo de futbol” en la Parcela 16 del polígono 1 del catastro este término (...)por considerar que la construcción que se pretende sirve para complementar un Equipamiento Deportivo y de ocio que tiene interés público o social, de conformidad con lo previsto en el art. 35.1a) del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón”.

OCTAVO.- En base a la Resolución de 27 de octubre de 2016, de la Dirección General de Cultura y Patrimonio se informa el proyecto favorablemente condicionado al cumplimiento de la siguiente prescripción: *“Se realizará el control y seguimiento arqueológico de todos los movimientos de tierra asociados a la intervención. Se recuerda que toda actuación arqueológica deberá ser autorizada por la Dirección General de Cultura y Patrimonio y será realizado por técnicos competentes en la materia. La presencia de dicho técnico tendrá que ser permanente durante el desarrollo de las obras antes citadas. La intervención quedará condicionada a las Resoluciones que se emitan desde la Dirección General de Cultura y Patrimonio sobre los resultados arqueológicos presentados.”*

NOVENO.- Por último, en relación con los **parámetros urbanísticos**, según el artículo 79 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, que regula las zonas del suelo no urbanizable especial, se detallan las condiciones de edificación de la zona 5 que son las siguientes:

- En cuanto a actuaciones previas se señala que será necesario previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la obra, acompañando datos y fotografías sobre las características de todo orden y composición de los terrenos donde se prevé actuar, así como el tamaño y características de la actuación que se propone, en función del uso al que se destina. Se realizará además el Análisis de Impacto Visual y Paisajístico del artículo 35 de las normas.
- El proyecto cumple con la parcela mínima que establece el artículo 79 de las normas, así como con la edificabilidad máxima.
- En cuanto a los retranqueos, en edificaciones de la subzona 1, serán de 6 m. al lindero que dé frente a caminos y 3 m. al resto de linderos. Según proyecto se realizará el replanteo para cumplir con dichos retranqueos que se deberán respetar.
- La altura máxima en planta deberá ser de 5 m. El proyecto cumple al tener una planta de 2.50 m.
- En cuanto a proporciones, el Ayuntamiento de Uncastillo podrá proponer una forma de la planta diferente justificando su necesidad. Se adapta a la forma de solera existente.
- En las condiciones estéticas se incide en la tipología, construcción y materiales: La construcción se acomoda a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de Uncastillo. Fachadas: son predominantemente planas. Los materiales son revocos continuos y lisos en

tonos ocre. Proporción macizo/hueco: la superficie de huecos en cada paño es inferior al 50% de la total de ese paño. Cubiertas: con faldones inclinados y material de cobertura a base de teja árabe de color ocre. Carpinterías exteriores: son de aluminio y chapa en tonos oscuros.

DECIMO.- A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, “Construcción de edificio de bar-almacén para campo de fútbol”, tramitado por el Ayuntamiento de Uncastillo, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico octavo del presente informe.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Uncastillo e interesados.

10. DACIONES DE CUENTA AL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

COMUNICACIONES RELATIVAS A DEVOLUCIÓN Y/O SUSPENSIÓN DE EXPEDIENTES EN MATERIA DE CONSEJO

- 1.- **Ejea de los Caballeros:** Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (CPU 2016/112).
- 2.- **Ejea de los Caballeros:** Plan Especial de Conjunto Histórico (CPU 2016/113).
- 3.- **Lumpiaque:** Modificación aislada nº 1 del PGOU (CPU 2016/111).
- 4.- **Sobradriel:** Solicitud de antecedentes para examen de Estudio de Detalle (CPU 2016/110).
- 5.- **La Muela:** Instalación de punto de suministro de G.L.P para vehículos en Estación de Servicio de La Muela. (CPU 2016/102)
- 6.- **La Muela:** Ampliación de edificio sito en parcela 2 polígono 41(vinculado a la producción de energía eléctrica mediante aerogeneradores). (CPU 2016/103)
- 7.- **La Almunia de Doña Godina:** Centro de formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas.(CPU 2016/118).

INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

- 1.- **Zaragoza:** Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la renovación de cargos del Consejo Rector de la *Junta de Compensación del Sector 89/3 “Arcosur” del PGOU de Zaragoza* con el número RAACP(anoatación)/415/2016 (COT 50/2005/782).

OTRAS APROBACIONES DE ENTIDADES LOCALES

- 1.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 28 de junio de 2016, por el que se aprueba con carácter definitivo la modificación del Estudio de Detalle en el ámbito de las parcelas 36 y 37 del Área de Ordenación Diferenciada Residencial nº 7, del Sector 89-1/2 –Urbanización Montecanal (CPU 2016/100).

APROBACIONES DEFINITIVAS AL AMPARO DEL ACUERDO DE HOMOLOGACIÓN, OTORGADO POR EL GOBIERNO DE ARAGÓN, EN FECHA 22 DE OCTUBRE DE 2013

- 1.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 24 de octubre de 2016, por el que se aprueba con carácter definitivo, la modificación aislada nº 139, con el objeto de cambiar la calificación del sistema local viario a zona A1/3.1 del callejón paralelo a las calles Mosén José Bosqued y Teodora Lamadrid (CPU 2016/117).
- 2.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 24 de octubre de 2016, por el que se aprueba con carácter definitivo, la modificación aislada nº 115, con el objeto de permitir la implantación de estacionamientos privados en el subsuelo de equipamientos públicos (CPU 2016/106).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

- 1.- **Belchite:** Resolución de 7 de noviembre de 2016, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento de aprobación, en su caso, del PGOU (CPU 2014/78).
- 2.- **Epila:** Resolución de 7 de noviembre de 2016, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento de aprobación, en su caso, de la modificación nº 12 del PGOU (CPU 2016/105).

OTROS ESCRITOS

- 1.- **Monegrillo:** Se les remite el informe sectorial solicitado desde el Consejo a la Dirección General de Telecomunicaciones (CPU 2015/10).
- 2.- **Escatrón:** Escrito al Ayuntamiento recordando el cumplimiento de la NOTEPA en la modificación aislada nº 7 de las Normas Subsidiarias Municipales aprobada en Consejo de 28 de julio de 2016 (CPU 2016/56).
- 3.- **Escatrón:** Escrito a la Comisión de Patrimonio Cultural solicitando informe sectorial (CPU 2016/108).
- 4.- **Escatrón:** Escrito del Servicio Provincial de Zaragoza del Departamento de Economía, Industria y Empleo por el que se comunica la Resolución del Director General de Minas, mediante la que se otorga la autorización administrativa previa y autorización de construcción de la instalación eléctrica de referencia (CPU 2016/53 y CPU 2015/74).

11. RUEGOS, PROPOSICIONES Y PREGUNTAS

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las diez horas y treinta y cinco minutos.

Vº Bº

**EL PRESIDENTE DEL CONSEJO PROVINCIAL
DE URBANISMO DE ZARAGOZA**

Consta firma

Carmelo Bosque Palacín

**LA SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL
DE URBANISMO DE ZARAGOZA**

Consta firma

María Jesús Latorre Martín