

**ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA CELEBRADO EL DÍA 30
DE MARZO DE 2017**

ASISTENTES

PRESIDENTE

D. Carmelo BOSQUE PALACÍN
(Director General de Urbanismo)

VICEPRESIDENTA

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-)

Dª. Raquel LÓPEZ LAFUENTE
(Dpto. Vertebración del Territorio, Movilidad y
Vivienda - Vivienda -)

D. Ángel GARCÍA SANSIGRE
(Rep Dpto. Presidencia)

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

D. Jesús OLITE CABANILLAS

En Zaragoza, a 30 de marzo de 2017, siendo las diez horas, en segunda convocatoria, 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 23 DE
FEBRERO DE 2017.**

Se aprueba por la unanimidad de los presentes.

**2. ALCALÁ DE EBRO: PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE
PRESCRIPCIONES. CPU 2007/367.**

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 23 de febrero de 2017, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se pronunció sobre la nueva documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, enviada a dicho Consejo por el Ayuntamiento para el cumplimiento de reparos impuestos por aquél en los diferentes acuerdos desde el de la Comisión de 27 de marzo de 2007. Así en la sesión de 23 de febrero de 2017 se acordó lo siguiente:

(Instituto Aragonés del Agua)

D. Rafael CAMPILLOS LUMBIER

(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. Miguel Ángel CLAVERO FORCÉN

(Rep. Protección Civil)

ASISTENCIA TÉCNICA

D. Jorge BACHES GÓMEZ

SECRETARIA

D^a M^a Jesús LATORRE MARTÍN

“PRIMERO.- Mantener la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, en los términos del acuerdo de 27 de marzo de 2015, por no aportarse la documentación necesaria que permita la adopción de un pronunciamiento expreso sobre este procedimiento.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro.

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

De este modo, se requería la presentación de la documentación técnica completa que permitiese verificar el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Acuerdo anterior del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza celebrado el 27 de marzo de 2015, que se reproduce a continuación:

“PRIMERO.- Dar por subsanados los reparos indicados en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 27 de septiembre de 2007, excepto los indicados en el apartado segundo y tercero de la presente propuesta.

SEGUNDO.- Mantener la suspensión de la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, a expensas del ulterior informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Asimismo, hacer constar que no se han subsana-

do los siguientes reparos respecto de este ámbito:

- *Se mantiene el reparo referido a la zonificación POL-150, del suelo urbano, según lo expuesto en el fundamento de derecho cuarto.*
- *Las diferencias acusadas de aprovechamiento medio entre unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado deben quedar justificadas en la memoria del Plan General, o bien buscarse un mayor equilibrio.*
- *Se deberá revisar la configuración del vial trasero de la UE6 en su conexión con la UE7, según se ha indicado en el apartado de valoración anterior.*

TERCERO.- Mantener la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, en relación con los siguientes aspectos:

- a) Las modificaciones consistentes en los cambios de alineaciones y la nueva clasificación de suelo urbano consolidado que antes era no urbanizable deberán tramitarse como modificación del Plan General.*
- b) El plano de ordenación correspondiente a la estructura general del término municipal deberá presentar el mismo grado de precisión que el anterior al que sustituye. Las modificaciones introducidas han de contar con la debida justificación en la Memoria.*

CUARTO.- Recabar nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 30/1992. Por otra parte indicar que las medidas obligatorias a adoptar ante el riesgo por inundación deben regularse en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las Normas Urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano.

QUINTO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro.

SEXTO.- Publicar el presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.*

SEGUNDO.- Con el objeto de subsanar los reparos impuestos en el último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se aporta, mediante escrito de fecha de Registro de entrada de 16 de febrero de 2016, en formato papel diligenciado y digital editable y no editable, la siguiente documentación:

- Información urbanística.
- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo.
- Fichas de las unidades de ejecución.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Junto con el documento técnico se aporta la certificación del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno sobre la remisión del mismo.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, viene constituido por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de dos meses, según indica el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística relativo a la aprobación parcial.

TERCERO.- El municipio de Alcalá de Ebro cuenta, como figura de planeamiento, con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y de forma parcial el 27 de marzo de 2015.

CUARTO.- Este expediente tiene como objeto comprobar si desde el punto de vista técnico-jurídico resulta procedente el mostrar conformidad al documento refundido de finalización del procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, tras el cumplimiento de los reparos impuestos por el Consejo Provincial de Urbanismo en 27 de marzo de 2015.

QUINTO.- A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación presentada, con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según el contenido del Acuerdo de 27 de marzo de 2015. Dicho contenido se reproduce en el presente acuerdo en negrita y cursiva:

“PRIMERO.- Dar por subsanados los reparos indicados en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 27 de septiembre de 2007, excepto los indicados en el apartado segundo y tercero de la presente propuesta.

SEGUNDO.- Mantener la suspensión de la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Ebro, a expensas del ulterior informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.”

Dado que este reparo se contempla específicamente en el cuarto apartado del Acuerdo, abordaremos éste con posterioridad.

“Asimismo, hacer constar que no se han subsanado los siguientes reparos, respecto de este ámbito:

Se mantiene el reparo referido a la zonificación POL-150, del suelo urbano, según lo expuesto en el fundamento de derecho cuarto.”

Es en el fundamento de derecho cuarto del Acuerdo de 27 de marzo de 2015 en el que se reiteraba la necesidad de modificar la regulación, (que permitía la disposición libre de la edificación en la parcela, y usos

residenciales tanto unifamiliares como de vivienda colectiva en agrupaciones de parcela), especialmente en los terrenos vacantes que se han zonificado como POL-150 cuando pertenecen a manzanas parcialmente edificadas que responden a tipologías diferentes, siendo calificadas esas parcelas edificadas de otro modo (manzanas con alineaciones no rebasables).

Se indicó que en estas manzanas parcialmente edificadas, lo más coherente sería adoptar una única calificación acorde a los parámetros de los edificios residenciales existentes. No obstante, se señaló que, de optarse por mantener ámbitos sujetos a esta zonificación POL-150, si no se regulasen de forma más pormenorizada los parámetros de posición en las Normas Urbanísticas, se debería incorporar la exigencia de estudio de detalle previo a la edificación, extendido a la manzana completa afectada y no exclusivo de parcela; de forma que se garantice un estudio de la inserción de volúmenes en el ámbito más amplio a la parcela individual.

Se plantea en la memoria aportada incorporar como exigencia previa a la edificación en zona POL-150 integrada en manzanas con distinta regulación zonal, la presentación y aprobación de un estudio de detalle de la manzana afectada, que estudie y justifique la inserción de nuevos volúmenes en la misma. Esta exigencia se plasma en un nuevo artículo 98.1.

Con este cambio se cumpliría la prescripción establecida, constatándose la incorporación de la condición siguiente en el apartado b) del artículo 99.1 (según la nueva numeración dada) de las Normas Urbanísticas:

“b) En el caso de parcelas POL-150 integradas en manzanas con distinta regulación zonal, deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle de la manzana afectada, que estudie y justifique la inserción de nuevos volúmenes en la misma.”

“Las diferencias acusadas de aprovechamiento medio entre unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado deben quedar justificadas en la memoria del Plan General, o bien buscarse un mayor equilibrio”.

Se señala en el documento aportado, como justificación de las diferencias, que el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución depende de las condiciones específicas de las mismas (topografía, inundabilidad, preexistencias, entorno, etc), así como de su posición relativa en el seno del núcleo y los objetivos perseguidos.

Con los datos que se aportan, dichos aprovechamientos irían del 0,58 de la UE-1 al 0,87 de la UE-5, indicándose que las disminuciones de aprovechamiento de la UE-1 y la UE-4 tienen como causa el cambio de ordenación efectuado por la afección existente por flujo preferente, en cumplimiento de las prescripciones establecidas por la CHE.

Efectivamente, el aprovechamiento de estas dos últimas unidades de ejecución se ve minorado al haber sido reducida la superficie de suelo lucrativa. Del cambio resultan ahora diferencias menos acusadas, principalmente debido a que en origen la UE-1 era la que tenía el aprovechamiento más alto con creces.

Se ven variados también ligeramente, para mayor equilibrio, los aprovechamientos de las unidades UE-5 y UE-7. No obstante, en lo que respecta a la UE-7, el aprovechamiento fijado en el último documento no puede validarse en tanto en cuanto no puede aprobarse la ordenación propuesta como se indicará posteriormente en relación a los reparos impuestos por motivo de riesgos de inundabilidad.

“ Se deberá revisar la configuración del vial trasero de la UE6 en su conexión con la UE7, según se ha indicado en el apartado de valoración anterior”.

Es en el fundamento de derecho cuarto del Acuerdo de 27 de marzo de 2015 en el que se advertía que se debía solucionar el estrangulamiento del tramo de vial trasero previsto en la UE6, de anchura 15 m, en su conexión con la UE7, de forma que se mantuviese la misma anchura o similar en la totalidad del trazado.

El problema se resuelve al resultar necesaria la supresión de la UE-6 a resultas del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 2 de septiembre de 2015, desapareciendo el citado vial trasero.

Con esta modificación queda cumplida la prescripción.

“TERCERO.- Mantener la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, en relación con los siguientes aspectos:

- a) Las modificaciones consistentes en los cambios de alineaciones y la nueva clasificación de suelo urbano consolidado que antes era no urbanizable deberán tramitarse como modificación del Plan General”.*

En lo que respecta a la modificación de alineaciones, es en el fundamento de derecho quinto del Acuerdo de 27 de marzo de 2015 en el que se advertía que este cambio operado sobre los planos con fecha de junio de 2014, acordado por el Pleno del Ayuntamiento en la misma sesión en la que se desestimaron las alegaciones presentadas en el nuevo periodo de información pública (mayo de 2013), afectaba a varias zonas de suelo urbano consolidado, que, junto con el suelo no urbanizable, se tratan de clases y categorías de suelo ya aprobadas definitivamente dentro del Plan General de Ordenación Urbana. Por tanto no se podían admitir estas alteraciones dentro de este procedimiento inconcluso, sino que debían tramitarse como modificación del propio Plan General, con su correspondiente trámite de información pública.

El primer cambio de alineaciones afectaba a las parcelas colindantes a un vial de nueva construcción de acceso desde la Calle Cervantes a la zona de equipamiento, de tal forma que la anchura del vial pasaba de 11 m a 8

m, respetando la parcela colindante. Hubo una modificación de alineación en relación al nuevo vial desde la aprobación provisional al documento de octubre de 2012, para adaptarla a la edificación existente, suprimiéndose además la unidad de ejecución en la que se encontraba incluida la parcela, según la documentación aportada, porque se había producido ya su desarrollo.

En el nuevo documento aportado se indica que se eliminan los citados cambios de alineación, volviéndose, por tanto, a las alineaciones previas. No obstante, se comprueba que el trazado de la calle reflejado en el último plano presentado difiere ligeramente del plano de la aprobación provisional, por lo que en este caso no se da por cumplida la prescripción. De ser necesaria la modificación de alineaciones de tal forma que se adapte ésta a la edificación existente, que según Catastro, data de 2009, se tramitará la correspondiente modificación puntual del Plan General que garantice la necesaria información pública.

El segundo cambio de alineaciones se producía en varias calles del Barrio Alto. En una de ellas, como consecuencia de varias demoliciones efectuadas, se propuso ensanchar la vía hasta los 3,5 m, con el fin de facilitar el tránsito de vehículos. En otra de ellas se redujo la anchura prevista de 7 a 5 m, al considerarse suficiente para una vía que no va a ser muy transitada.

En el nuevo documento aportado se indica que se eliminan los citados cambios de alineación volviéndose, por tanto, a las alineaciones del suelo urbano consolidado aprobadas definitivamente, y así se constata en el nuevo plano de ordenación que se presenta.

En lo que se refiere a la nueva clasificación de suelo urbano consolidado, esta se refería a la incorporación a esta clase y categoría de terrenos anteriormente no urbanizables, con posterioridad a la aprobación definitiva de estas clases y categorías de suelo, que se produjo el 27 de septiembre de 2007, sin mediar justificación al respecto. Se trataba de algo más de 1.000 m² junto al barrio de La Foguera. Esta incorporación no se efectuó como subsanación de reparos impuestos, y ya aparecía grafiada en el texto refundido de octubre de 2012, y respecto a la misma se indicó, en el fundamento de derecho quinto del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 27 de marzo de 2015, que, de cumplir esos terrenos los requisitos necesarios para poder atribuirles esa clase y categoría de suelo, se debería tramitar una modificación del Plan General, del mismo modo que resulta procedente para las modificaciones de alineaciones anteriormente mencionadas.

En la nueva documentación aportada se indica que se elimina el cambio de clasificación, volviéndose, por tanto, a la delimitación del suelo urbano consolidado aprobada definitivamente. Este hecho se constata en el nuevo plano de ordenación que se presente, dándose por cumplida la prescripción.

“b) El plano de ordenación correspondiente a la estructura general del término municipal deberá presentar el mismo grado de precisión que el anterior al que sustituye. Las modificaciones introducidas han de contar con la debida justificación en la Memoria.”

Se indica la elaboración de un nuevo plano de estructura general del término municipal con la misma precisión que el anterior a sustituir. En él se procede a:

- Eliminar la banda errónea de protección del vial entre la carretera de acceso y el barrio de “La Foguera”.
- Recuperar la grafía de la denominada “Vía Romana de Italia in Hispalis”.
- Corregir las discrepancias de calificación que se señalaron (referidas a la desaparición por error de parte de la trama correspondiente al suelo no urbanizable especial “Cauces y canales de crecida”).
- Resaltar la red de caminos rurales.

Con los cambios referidos y efectuados en el plano correspondiente queda subsanado el reparo.

“CUARTO.-Recabar nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 30/1992. Por otra parte indicar que las medidas obligatorias a adoptar ante el riesgo por inundación deben regularse en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las Normas Urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano.”

El contenido de este apartado cuarto se encuentra ligado con el del segundo en cuanto al mantenimiento de la suspensión de la totalidad del suelo urbano no consolidado.

La motivación de requerir un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, es recogida en el fundamento de derecho quinto del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo según se reproduce textualmente en cursiva:

“... El Consejo hace suya la preocupación de los miembros de la Ponencia Técnica en relación con los sucesos acaecidos en fechas recientes en relación con el temporal padecido en la ribera del Ebro; circunstancia que motiva la petición de nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro. Todo ello al amparo de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 82 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En otro orden de cosas, cabe indicar que las medidas obligatorias a adoptar ante el riesgo por inundación deben regularse en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las Normas Urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano.

En el transcurso de la sesión interviene la representante de la Confederación Hidrográfica del Ebro para poner de manifiesto la evolución que ha experimentado el concepto de “vía de intenso desagüe” que ha sido superado por la actual “zona de flujo preferente” a partir de 2008, lo cual conlleva no permitir la edificación residencial en estas zonas. Esta información puede visualizarse a través de la página web SitEbro. De ella se deduce que la zona de flujo preferente se extendería a la práctica totalidad del Suelo Urbano No Consolidado de este término municipal.

De acuerdo con las manifestaciones de la representante de la Confederación que ponen de manifiesto los avances técnicos disponibles, más precisos que los que existían en el momento de la redacción originaria de este planeamiento, se considera necesario solicitar nuevo informe al organismo de cuenca a fin de determinar las áreas de suelo no consolidado que por estar incluidas en zonas de flujo preferente no debería permitirse la edificación residencial. ...”.

La zona de flujo preferente afecta, no solo al suelo no urbanizable sino también a varias zonas de suelo urbano consolidado residencial, suelo urbano consolidado de equipamientos, así como a las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado UE-1, UE-4, UE-6 y UE-7. Sin embargo, no afecta a las restantes unidades de ejecución UE-3, UE-5, UE-8, UE-9 y UE-10.

Previamente, constaba en el expediente el preceptivo informe del organismo de cuenca, con carácter favorable, de 11 de mayo de 2006.

En un nuevo informe de la CHE con fecha 2 de septiembre de 2015, entre otras cosas, se informó:

- Desfavorablemente las unidades de ejecución UE-4 y UE-6, al situarse en zona de flujo preferente del río Ebro, indicándose además que en estas zonas únicamente son autorizables actuaciones que no supongan una alteración significativa del relieve, tales como usos agrícolas, zonas verdes, zonas de aparcamiento, deportivas y otros espacios libres.
- No informa, por quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos, no siendo de su competencia, en suelo urbano consolidado, el ámbito de uso industrial al sur del término municipal, y las unidades de ejecución UE-3, UE-5, UE-7, UE-8, UE-9 y UE-10 de suelo urbano no consolidado, recordando la necesidad de tomar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.
- Favorablemente el suelo urbano consolidado y la UE-1 de suelo urbano no consolidado, a excepción de los terrenos dentro de la zona de policía situados en zona de flujo preferente del río Ebro, indicándose que tanto en el suelo urbano consolidado como en el no consolidado localizado en zona de flujo preferente no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen de las construcciones existentes, sin embargo no se impide la realización de pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

Esto motivó la decisión del Ayuntamiento de:

- Eliminar la UE-6 de suelo urbano no consolidado, de tal forma que parte de los terrenos del ámbito pasan al suelo urbano consolidado como espacio libre privado, y parte pasan al suelo no urbanizable especial.
- Excluir de la UE-4 de suelo urbano no consolidado la mayor parte de los terrenos situados en la zona de flujo preferente, pasando a ser calificados como zona verde o como sistema local viario de suelo

urbano consolidado, y calificando como espacio libre privado los restantes terrenos que, ubicándose en flujo preferente, permanecen en dicha unidad de ejecución como suelo urbano no consolidado.

- Modificar la ordenación de la UE-1 de suelo urbano no consolidado, calificando como espacio libre privado los terrenos situados en la zona de flujo preferente.
- Introducir, en un nuevo artículo 96 de las Normas Urbanísticas, la condición siguiente:

"Tanto en el SU-C como en el SU-NC localizado en zona de flujo preferente no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen de las construcciones existentes, sin embargo no se impide la realización de pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles."

- Incorporar una serie de prescripciones relativas al desarrollo de los ámbitos previstos en relación con la red de saneamiento, en el nuevo artículo de las Normas Urbanísticas 69.8.

Esta nueva ordenación propuesta para los ámbitos señalados, supone además introducir un nuevo artículo 101 en las Normas Urbanísticas para regular los espacios libres privados anteriormente no contemplados, para los que no se permite edificación sobre rasante. En dicho artículo se regulan los cerramientos y usos característicos, incompatibles y compatibles.

Corregidos los aspectos señalados, se recaba nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro con fecha 21 de noviembre de 2016 en el que:

- Informa favorablemente los cambios introducidos tanto en la normativa como en las calificaciones adoptadas para las unidades de ejecución UE-1, UE-4 y UE-6, señalándose que 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 acerca de los planes parciales que desarrollen el Plan General.
- En relación al resto de ámbitos y delimitaciones de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo no urbanizable, se remite a lo informado con fecha 2 de septiembre de 2015.
- En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, no procede la emisión de nuevo informe al no producirse nuevas modificaciones al respecto.

Sin perjuicio de que con las modificaciones introducidas se cumplen los requerimientos establecidos por los dos últimos informes de la CHE, cabe hacer dos consideraciones de singular relevancia al respecto.

La primera se refiere a los suelos urbanos consolidados afectados por la zona de flujo preferente, puesto que dentro del presente procedimiento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, se trata de una clase y categoría de suelo ya aprobada por el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza de 27 de septiembre de 2007, y no objeto de consulta a la CHE. Parece improcedente introducir en este momento procedimental la prohibición de nuevas construcciones, así como las ampliaciones o variaciones de volumen de la edificación existente. No obstante, en atención a los nuevos riesgos detectados fruto de los estudios de las zonas de flujo preferente, (estudios posteriores a la aprobación definitiva de esos suelos), se debe recomendar al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro que impulse los cambios oportunos en el planeamiento que tengan en cuenta las nuevas medidas preventivas y correctoras que puedan proceder.

La segunda se refiere al suelo urbano no consolidado incluido en la unidad de ejecución UE-7, que se constata se ve afectado parcialmente por la zona de flujo preferente pero fuera de la zona de policía de cauces públicos, y por tanto, fuera del ámbito competencial de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Sin perjuicio de que no conste la emisión de un nuevo informe del Servicio de Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, que fue solicitado el 20 de octubre de 2016, a la vista de los nuevos datos puestos de manifiesto, no parece procedente mantener la misma ordenación que permita edificar sobre esos terrenos afectados, debiéndose seguir el mismo criterio de ordenación que en las otras unidades de ejecución sobre las que sí se ha intervenido siguiendo los criterios de la Confederación, puesto que, estén en zona de policía del río Ebro o no, poseen los mismos riesgos. De acuerdo con esto, deberían destinarse los terrenos afectados por el flujo preferente a usos tales como zonas verdes, zonas de aparcamiento, deportivas y otros espacios libres como en el resto de unidades de ejecución afectadas.

Respecto a las medidas a adoptar ante el riesgo por inundación, que se establecían según lo establecido por el correspondiente informe en materia de protección civil, en el Acuerdo de 27 de marzo de 2015 se indicó que se debían regular en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación y usos de las Normas Urbanísticas, exigiéndose su cumplimiento para la obtención de licencias urbanísticas en el suelo urbano. Dichas medidas se incorporan en el apartado nº 2 del nuevo artículo 96 de las Normas Urbanísticas, dedicado, dentro del capítulo regulador de las calificaciones del suelo urbano, a las medidas preventivas del riesgo de inundación. Erróneamente, en éste se indica que esas medidas se deben tener en cuenta a la hora de desarrollar los ámbitos previstos, en relación con la red de saneamiento y vertidos, debiéndose corregir ese párrafo de forma que se vinculen esas medidas a la obtención de licencias urbanísticas en suelo urbano.

SEXTO.- Como conclusión a todo cuanto antecede, cabría indicar lo siguiente:

- En el Suelo urbano no consolidado, no existen reparos respecto a la aprobación definitiva de las unidades de ejecución, a excepción de la UE-7 por el riesgo de inundación existente.
- Respecto de las Normas Urbanísticas, deberá corregirse el artículo 96 dedicado a las medidas preventivas del riesgo de inundación, en los términos dispuestos en el anterior apartado de valoración, en lo que respecta al régimen de fuera de ordenación en la zona del flujo preferente de suelo urbano, y a la vinculación de licencias con las medidas preventivas.
- En cuanto a los Planos de ordenación, deberá corregirse la alineación del vial que une la Calle Cervantes con la zona de equipamiento.

Las restantes prescripciones pueden considerarse subsanadas.

El representante del Instituto Aragonés del Agua, Sr. Olite Cabanillas, hace uso de su derecho de abstención en este asunto.

En virtud de todo lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Suelo Urbano No Consolidado a excepción de la UE-7, por riesgo de inundación existente, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alcalá de Ebro.

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

3. MALÓN: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2016/121

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 4 de noviembre de 2016. Con fecha de 23 de noviembre, se produce nueva entrada de documentación por parte del

Ayuntamiento a fin de completar el expediente para su enjuiciamiento y análisis de cara a la adopción de acuerdo sobre el mismo.

SEGUNDO.- Con fecha 11 de junio de 2011 fue iniciado el período de exposición al público del documento del Avance, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante publicación de anuncio insertado al efecto en el BOPZ núm. 280 de 7 de diciembre de 2011, y el periódico “Heraldo de Aragón”, de 5 de diciembre de 2011, por el plazo de un mes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Malón fue aprobado inicialmente, con fecha 30 de julio 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, en su redacción original. Fue sometido al trámite de información pública, por periodo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 242, de 21 de octubre de 2013. Durante el periodo de información pública se presentaron 2 alegaciones, según consta en informe de secretaría de fecha 25 de mayo de 2016.

La estimación o desestimación de dichas alegaciones se acordó en sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 8 de febrero de 2016, tras recabar el informe técnico correspondiente por parte del equipo redactor, así como la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana.

TERCERO.- La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 19 de diciembre de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

CUARTO.- La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, fechada en diciembre de 2015, incluye:

- Memoria Justificativa.
- Catálogo.
- Documentación Ambiental (ISA y Memoria Ambiental).
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico.
- Planos de Ordenación.
- Fichas NOTEPA.

Los siguientes documentos están fechados en octubre de 2010:

- Memoria descriptiva.

- Planos de Información, incluyendo mapas de riesgos.

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

1. Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro** de 16 de septiembre de 2015, de carácter favorable con una serie de previsiones en relación con la red de saneamiento, a la hora de desarrollar los ámbitos previstos.
2. Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, de 11 de febrero de 2014, en sentido favorable.
3. Informes de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**. Consta el informe de fecha 16 de febrero de 2015, mediante el que se subsanan las prescripciones del informe de 27 de octubre de 2014.
4. Informe de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, transporte y vivienda. **Dirección General de Ferrocarriles**, de 15 de enero de 2014, indicándose que en Malón no existe ferrocarril desde 1972.
5. Informe del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**. Con fecha 1 de marzo de 2017, se solicitó desde el CPUZ el preceptivo informe en relación a unas antiguas edificaciones pertenecientes a la línea de ferrocarril Tudela-Tarazona, al no haberse remitido desde el Ayuntamiento.
6. Informe del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, de 29 de diciembre de 2014, con algunas observaciones en relación a determinados aspectos:
 - *El Plan General propone un modelo compacto junto al núcleo urbano y moderado en cuanto a crecimiento, lo que se considera ambientalmente sostenible. Las necesidades de suelo para uso residencial deberían responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas reales del municipio, por lo que de acuerdo con el principio de precaución, 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.*
 - *Los textos y el informe de sostenibilidad ambiental deberían mantener la coherencia en la clasificación del suelo no urbanizable, en las superficies correspondientes a cada una de las categorías propuestas, así como en las denominaciones de las categorías, quedando todo ello reflejado de manera inequívoca en los textos y cartografía correspondiente.*
 - *Se debería delimitar la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales por inundación SNU-E/RN (IN) independiente de la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de la agricultura de regadío SNUE/RG, que deberá quedar recogida en los planos de ordenación. Se incorporará en la normativa urbanística y para ambas categorías un articulado*

específico en relación a su protección y al régimen de usos de suelo aplicable, acorde a las características de casa una de ellas. Se valorará la inclusión en la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales, de aquellos suelos en los que se detecte la existencia de riesgos geológicos.

- *De acuerdo a la legislación de Vías pecuarias de Aragón, la vía pecuaria existente se clasificará como suelo no urbanizable especial, en una única categoría no concurrente con la protección del sistema viario, y teniendo en cuenta la anchura legal propuesta.*
- *Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, así como del buen funcionamiento y gestión de las actuales, incorporando en la planificación las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento. El documento final deberá considerar los principios y criterios del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, así como los establecidos por el Instituto Aragonés del Agua.*

7. Informe del **Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad**, de 16 de enero de 2017. De carácter favorable.

8. Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio**, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 11 de diciembre de 2014 en el que se establecen las siguientes consideraciones.

- *En relación a la documentación aportada:*

Se aclarará la categorización del suelo no urbanizable de especial protección por cuanto en parte de la documentación se hace referencia a suelo no urbanizable protegido por interés de ecosistema natural y suelo de protección por riesgo de inundación que no se ha localizado en la documentación gráfica.

- *En relación a la población, el sistema de asentamientos y la vivienda:*

La clasificación de suelo a ambos lados de la carretera CV-208 puede provocar inseguridad y afectar a la calidad de vida de los ciudadanos, recomendando separar adecuadamente la línea de edificación de dicha carretera.

- *En relación a los usos del suelo y las actividades económicas:*

En la asignación de usos al territorio del PGOU, se considera adecuado incluir el criterio de productividad agrícola para su consideración como recurso natural, calificando de especial protección el regadío existente.

En relación con la actividad turística a nivel local y comarcal, podría ser de interés contemplar esta oferta en el entorno del ámbito planificado para compatibilizar la existente

en municipios vecinos, homogeneizando la propuesta efectuada con las previsiones efectuadas a nivel comarcal.

- *En relación al uso, aprovechamiento y conservación de recursos naturales básicos, patrimonio natural y paisaje:*

En la página 36 del I.S.A. se hace constar la existencia de 2 hábitats de interés comunitario, ambas de carácter prioritario, que no parecen haberse recogido en la clasificación del suelo no urbanizable especial.

La definición de unidades de paisaje no se traduce en una regulación específica en la normativa urbanística, que solamente lo hace de forma genérica, recomendando profundizar en las consecuencias de la definición de unidades de paisaje.

Se considera conveniente regular las superficies aptas para la ubicación de actividades, instalaciones e infraestructuras con fuerte impacto visual, estableciendo a su vez los supuestos en que los valores ligados al paisaje puedan condicionar o dificultar los usos previstos e incorporando, en su caso, la presentación de estudios de impacto paisajístico.

9. Informe de la **Dirección General de Interior**, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 6 de marzo de 2014, en sentido favorable con prescripciones.
10. Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras**, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 20 de marzo de 2014, en el que se indica que por el término municipal de Malón discurre la Carretera provincial CV-208, denominada "Malón a Barrillas", CV-679, "Malón a Tarazona" y CV-006, de "Malón a Novallas". Al respecto señala que en el Suelo No Urbanizable, la línea de edificación se establecerá, de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras, a 15 metros de la arista exterior de la calzada.
11. Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural** de Zaragoza, de fecha 27 de noviembre de 2014, de carácter favorable.
12. Informe de la **Secretaría de Estado de Energía**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 15 de noviembre de 2017, de carácter favorable. No obstante, se indica que no se considera adecuado citar distancias mínimas ni limitaciones de servidumbres puesto que estas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa en cada momento. Por esta razón, esta Dirección General propone la revisión del artículo 288 de las Normas Urbanísticas de acuerdo a la normativa que resulta de aplicación. Respecto a infraestructuras eléctricas y gasistas, se informa que el término municipal de Malón no está afectado por ninguna, planificada o existente. Tampoco discurre ninguna infraestructura petrolífera por el citado término municipal.

SEXTO.- 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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 Malón posee en la actualidad, como instrumento de planeamiento urbanístico, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente con una prescripción el 14 de octubre de 1986 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Dicho PDSU ha sido objeto de dos Modificaciones, aprobadas definitivamente en 1995 y 2006.

TERCERO.- Como objetivos principales del planeamiento se señalan los siguientes:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del núcleo urbano y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en el municipio de Malón.

- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

- Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los habitantes, evitando la especulación del suelo.

- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

- Garantizar reservas para vivienda protegida.

- Protección y mejora de aquellas áreas que por su valor cultural, ecológico, paisajístico, o productivo, así lo requieran.

- Protección frente a riesgos ambientales.

CUARTO.- Respecto a la situación geográfica del municipio de Malón, cabe indicar que pertenece a la comarca de Tarazona y el Moncayo, en la provincia de Zaragoza y cuenta con una superficie total aproximada de 5,7 Km², existiendo un único núcleo de población a una altitud de 426 m s.n.m. Está situado a aproximadamente 92 Km de Zaragoza. La carretera N-121 parte del casco urbano de Tarazona en dirección a Tudela, y es la vía natural de acceso desde la ribera del Ebro. Malón se comunica con el resto de Aragón desde la CV-208 con la CV-6 a Novallas que enlaza con la N-121. La CV-289 comunica con Cunchillos hasta El Buste.

En cuanto a la demografía del municipio, Malón mantiene un decrecimiento poblacional desde 1940 y que continúa en la actualidad, por lo que parece probable por ello que la evolución de la población no será muy diferente en los próximos 15 años, de forma que no se estima necesario prever en el Plan General que se tramita crecimientos significativos de suelo urbano.

Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2016 (Instituto Aragonés de Estadística), Malón cuenta con 351 habitantes. A lo largo del siglo XX, el municipio mantuvo una evolución demográfica positiva hasta la década de los años 40, llegando a los 1265 habitantes. A partir de entonces se produjo un descenso gradual de la población hasta la actualidad.

Por lo que respecta a los riesgos naturales, el ámbito del término municipal de Malón contempla como principal riesgo natural el riesgo hidrológico de avenidas. Éste, aunque remoto, queda circunscrito a las bandas

paralelas al río Queiles, estableciéndose una zona en Suelo No Urbanizable de especial protección en la franja de policía determinada por la vigente Ley de Aguas. No hay afección a las zonas urbanas.

Los riesgos por erosión, sismicidad, caída de rayos sobre personas o riesgos relativos a agentes meteorológicos se consideran bajos o remotos. Los riesgos por incendio son considerados mínimos por ser todo el término de cultivo de regadío, reflejándose tal uso en el plano PI-2 Usos del Suelo del término municipal.

En el plano PI-11, correspondiente al Mapa de Riesgos, se han representado las áreas de posibles riesgos, concretamente, las superficies inundables del río Queiles. Dichas zonas afectan al suelo urbano.

En lo que respecta a los usos del suelo, la distribución de los usos del suelo rústico en el término municipal es la siguiente:

- Zonas agrícolas: 565,6 hectáreas (100%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 0,0 hectáreas (0%).
- Superficies de agua: 0,0 hectáreas (0%)

Así pues, se advierte la predominancia absoluta del uso agrícola.

Por lo que a la edificación, la morfología y tejidos urbanos del municipio se refiere, según datos del IAEST, de la superficie total correspondiente al parcelario urbano el 13,24% son solares, con una superficie de 1,8 hectáreas. Existen 448 parcelas urbanas.

Respecto al uso residencial, de las 362 viviendas existentes, 152 son consideradas principales mientras que 144 se consideran secundarias y un total de 66 se encontrarían vacías.

El 63,4% de los edificios construidos en el municipio son de época anterior a 1950, siendo reseñable además que entre 1980 y 1989 se construyó el 14,2 %. Desde el año 2000 se han construido 30 edificios de nueva planta.

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

- Administrativos: Ayuntamiento.
- Educativos: Escuelas.
- Religiosos: Iglesia parroquial.
- Sociales: Residencia de la tercera edad.

- Deportivos: Frontón y pabellón polideportivo. Piscina. Pabellón polivalente.
- Culturales: Círculo Cultural y recreativo. Museo del Agua.
- Otros: cementerio municipal.

Por lo que se refiere a las **infraestructuras** del municipio podemos destacar las siguientes:

- **Red de abastecimiento de agua:** La Mancomunidad de Aguas del Moncayo da servicio a Malón, entre otros municipios. El abastecimiento se realiza desde el pantano del Val y la Dehesa, constituyendo una red que sirve en alta al depósito regulador del municipio de Malón, con un consumo mensual de 6000 m³, situado en el término municipal de Tarazona, lindante con el municipio. La conexión está realizada en fundición dúctil.
- **Red de saneamiento:** Cuenta con red de alcantarillado y emisarios de conexión a la depuradora de aguas residuales existente, localizada en el municipio de Novallas y que da servicio a Malón, Novallas y en un futuro a Vierlas.
- **Electricidad y alumbrado público:** conforme a los planos de información, el municipio de Malón cuenta con una red de electricidad y alumbrado público suficiente salvo en determinados puntos.

En cuanto a los aspectos de **movilidad y transporte**, señalar que la accesibilidad puede considerarse buena para la población comarcal que está al norte de Tarazona y la que se encuentra próxima a la carretera N-122.

Por iniciativa municipal se realizó en 2008 una vía asfaltada de circunvalación envolvente al núcleo de Malón, con una plataforma de 7m a partir de un tramo confrontante con el casco urbano de la CV-208. A nivel local, la movilidad peatonal resulta imprescindible, con dificultades del tránsito rodado. La accesibilidad al Ayuntamiento es limitada y el aparcamiento en ésta y otras zonas próximas es dificultosa. Actualmente se están utilizando solares procedentes de derribos como zonas de aparcamiento. La escasez de aparcamiento resulta la reclamación más demandada por los vecinos, injustificada en parte, pero totalmente justificada en fines de semana y periodos vacacionales.

La movilidad del municipio está basada en el vehículo privado como transporte local y comarcal.

En lo que al **Suelo Industrial** se refiere, indicar que el sector secundario ha estado representado históricamente por Malón Textil, incorporándose recientemente EuroPalet, existiendo no obstante pequeñas actividades de construcción y otras varias que generan empleo.

QUINTO.- La ordenación propuesta mantiene la delimitación del suelo urbano contenida en el PDSU vigente, integrando la Comunidad Morana y Malón textil (al suroeste) con un nexo formado por elementos existentes (antigua estación de FFCC), el edificio del Servicio de cereales SEMPA y demás franja de edificación reciente y anterior en la

margen derecha de la CV-208. Además se amplía el barrio de las Cruces y se le dotará de los servicios que carece actualmente. Y por último, se pretende ampliar el suelo urbano con una Unidad de Ejecución con mejor ubicación y orientación que la planteada en el avance.

En cuanto a la clasificación del suelo, en el suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

La delimitación del suelo urbano contenida en el PGOU es prácticamente la misma del PDSU vigente modificada en determinados puntos sin importante crecimiento urbano.

La problemática planteada por las granjas UVESA, lindantes con el casco urbano, inciden con la actual normativa establecida por 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. Se dejan fuera de ordenación el conjunto de instalaciones y en suelo no urbanizable, excepción hecha de la parcela lindante con el lavadero municipal, que corresponde a las instalaciones de incubadoras, que probablemente dejará de producir en breve plazo. En esta parcela se renueva el uso por industrial, en previsión de futuras demandas en que se puedan aprovechar las edificaciones.

La Unidad de Ejecución 1 que supone el área de extensión del núcleo urbano se sitúa al suroeste del mismo y se desarrolla en dos fases, con prioridad de ejecución de la fase A. Según la ficha de datos, la UE 1 supone una superficie total de 22.027,01 m².

Las franjas de terreno del barrio de las Cruces recogidas en el PDSU que carecen de servicio así como otros terrenos municipales anejos, se recogen en otro ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado, constituyendo un único ámbito de actuación UA 2. Conforme a su ficha de datos, la superficie de la UA 2 es de 12.824,70 m².

Por último, la comunidad Morana y la industria Malón Textil, clasificadas por el PDSU como Suelo Urbano así como la franja de edificaciones existente en la CV-208 por la carencia de alcantarillado, se clasifican como suelo urbano no consolidado y se desarrollan en un ámbito de actuación UA 3a con las obligaciones de urbanización mencionadas y se desarrollaran mediante un proyecto de obras publicas ordinarias. Asimismo se configura el ámbito de actuación UA 3b incluyendo los edificios de la antigua estación de FFCC abriendo la posibilidad de rehabilitar dichas edificaciones con posibles ampliaciones, dentro de un uso publico o privado, y de carácter hotelero, o similar, ocio, lúdico o cualquier otro social y cultural. Se configura así para no condicionar el desarrollo de la UE 3 que comporta la ejecución de la conexión del emisario a la misma.

Según la ficha de datos característicos de la UA 3, la superficie total del área asciende a 37.589,75 m².

No se clasifica suelo urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico:

- Como **suelo no urbanizable especial** se distinguen los siguientes ámbitos:
 - SNU-E/EP RG: Protección de Regadío. Corresponde a los terrenos próximos al cauce del río Queiles, de cultivo de regadío, con dimensión reducida de parcelación.
 - SNU-E/EC YP: Protección del patrimonio cultural. Incluye los yacimientos arqueológicos.
 - SNU-E/ES SC: Protección por legislación sectorial. Incluye las zonas de protección de la carretera, la "vía verde", la línea eléctrica de Alta Tensión y las infraestructuras de servicios.
 - SNU-E/ES VP: Protección de Vía Pecuaria llamada "Cordel de Ablitas".
 - SNU-E/RN IN: Protección por riesgos naturales por zonas inundables.

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

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

- RA-1.**- Residencial Casco Antiguo.
- R-B 1/1.**- Residencial de Ensanche grado 1.
- R-B 1/2.**-Residencial de Ensanche grado 2.
- RB 2/1.**- Residencial Extensiva grado 1.
- RB 2/2.**- Residencial Extensiva grado 2.
- I-2.**- Industrial semiaislado.
- T-2.**- Terciario.
- DE.**- Equipamientos sistema local.
- DV.**- Espacios libres sistema local.

Por su parte, los Sistemas Generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial. En el Plan General de Malón se ha considerado como sistema general de equipamiento el Museo del Agua y en suelo no urbanizable el cementerio.

El resto de equipamientos se han considerado como locales, a excepción de la consideración como dotación supralocal de la Residencia de la Tercera Edad "Luz del Moncayo".

La definición y calificación de los nuevos equipamientos y zonas verdes de las Unidades de Ejecución 1 y 2 se han considerado dotaciones locales.

Las superficies que se relacionan en cada clase de suelo conforme la memoria justificativa son las siguientes:

SUELO URBANO				
TOTAL SUC		66,99%	147.141,88 m ²	14,71 ha
TOTAL SUNC (UE única residencial)		33,01%	72.480,28 m ²	7,24 ha
TOTAL SUELO URBANO		100%	219.622,16 m²	21,96 ha
SUELO NO URBANIZABLE				
Especial	SNU-E/EP- RG	49,02%	379.258,74 m ²	
	SNU-E/EC YC	1,98%	15.335,76 m ²	
	SNU-E/EC SC			
	SNU-E/EC VP	32,93%	254.806,95 m ²	
	SNU-E/EC IN	16,05%	124.227,52 m ²	
TOTAL SNU E		14,00%	773.628,97 m ²	77,36 ha
TOTAL SNU G		86,00%	4.754.224,05 m ²	475,42 ha
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		100%	5.527.853,02 m²	552,78 ha
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL				574,74 ha

Por lo que respecta al cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional:

Habitantes del Municipio año 2016:	351	
Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:	201	(67 viv x 3 hab/viv)
Población total estimada:	552	

Teniendo en cuenta la previsión de 67 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 201 nuevos habitantes sobre los 351 actuales, lo que equivaldría a un incremento de población bastante elevado y optimista teniendo en cuenta el crecimiento negativo de los últimos años.

Reservas en suelo urbano no consolidado.

UE-1:

Superficie:	22.027,01 m ²	
Edificabilidad:	8418,30 m ²	
Habitantes equivalentes:	280,61 hab.eq.	
DL Equipamientos:	mínimo 1403,05 m ²	(280,61 x 5 m ² /hab.eq.)
	previsto 1469,91 m ²	

DL Zonas Verdes:	mínimo	2202,7 m ²	(el mayor de 280,61 x 6 m ² /hab.eq. o 10% de 22.027,01 m ²)
	previsto	1683,66 m ²	+ Plazas de aparcamiento (47) computables como ZV: 578,5 m ²
<hr/>			
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo	19 plazas	(20% de 280,61 hab.eq. / 3 hab.eq.)
	Previsto	66 plazas	
<hr/>			

Cumplimiento de cesiones.

UE 1: 10% del aprovechamiento medio, según artículo 311 de las Normas Urbanísticas y ficha de la propia unidad de ejecución.

UE-2:

Superficie:		12.824,7 m ²	
Edificabilidad:		3639,02 m ²	
Habitantes equivalentes:		121,3 hab.eq.	
<hr/>			
DL Equipamientos:	mínimo	606,5 m ²	(121,3 x 5 m ² /hab.eq.)
	previsto	1852,88 m ²	
<hr/>			
DL Zonas Verdes:	mínimo	1282,4 m ²	(el mayor de 121,3 x 6 m ² /hab.eq. o 10% 12.824,7 m ²)
	previsto	1693,52 m ²	
<hr/>			
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo	8 plazas	(20% de 121,3 hab.eq. / 3 hab.eq.)
	previsto	20 plazas	
<hr/>			

Cumplimiento de cesiones.

UE 2: Conforme la ficha de la Unidad, no hay cesión del aprovechamiento porque se trata de iniciativa municipal y la gestión es mediante proyecto de obras ordinarias.

UE-3:

Conforme la ficha de la Unidad, no procede el cálculo de reservas por ser parcelas consolidadas a falta de alcantarillado y completar calle de acceso a la comunidad Morana con obtención en su caso del suelo de los bordes del camino actual.

SÉPTIMO.- Por lo que se refiere a las normas urbanísticas del PGOU de Malón, existen muchas discrepancias entre algunos números en formato escrito y formato numérico, pero son las existentes en la documentación aportada.

a) Suelo Urbano.

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

- **Zonificación Casco Antiquo (RA-1).**

Comprende la trama urbana y ordenación antigua del núcleo original. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas donde predomina la PB + 2. La alineación exterior tiene carácter de posición obligatoria por razones obvias de protección.

- Tipología: Edificios entre medianeras con alineación a viales.
- Uso principal: Residencial: vivienda unifamiliar entre medianeras.
- Usos compatibles: Residencial comunitario y hotelero.
Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.
Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelero y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.
- Parcela: Se respetará la parcelación actual, dentro de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con un frente de 6 m y una parcela igual o superior a noventa (120) m². Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU.
- Limitación de posición: Por lo general la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en planta baja y alzadas con la alineación exterior de parcela, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo los vuelos permitidos.
- Fondo edificable: Sin limitación en planta baja, 15 m en plantas alzadas. Se establece un fondo mínimo edificable de 8 m.
- Ocupación: 100% en plantas bajo rasante y baja, y en plantas alzadas la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.
- Edificabilidad: la resultante de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura.
- Altura máxima: La altura máxima edificable será de 10m, equivalente a 3 plantas (planta baja más dos alzadas).
- Salientes y vuelos: Arranque a altura mínimo de 3,5m. Saliente máx. en función de anchura de vial.
En CV-208, en su paso por el núcleo urbano, los vuelos quedarán por encima de 4,5m y remetidos 25cm de la vertical exterior de la plataforma de la vía.

- Zonificación Zona Residencial de Ensanche Tradicional grado 1 (R-B1/1) y grado 2 (R-B1/2).

El Ensanche Grado 1 se corresponde con desarrollos de manzanas anejas al casco antiguo a partir de los años 1950 y de su misma tipología y de 3 alturas.

El Ensanche Grado 2 se corresponde con el ensanche más reciente, predominando 2 alturas.

- Uso principal: Residencial: Vivienda unifamiliar entre medianeras.
Vivienda colectiva limitada a 6 el número máx. de viviendas permitidas.
- Usos compatibles: Residencial comunitario y hotelero.
Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.
Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelero y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.
- Parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con un frente de 6 m y una parcela igual o superior a ciento veinte (120) m². En vivienda colectiva, la parcela mínima será 75m² / vivienda
- Limitación de posición: Para edificaciones existentes, las señaladas por las alineaciones de los planos de ordenación.
- Fondo edificable: Si hay vivienda en planta baja, 15m y 15 m en plantas alzadas.
- Ocupación: 100% en plantas bajo rasante y baja, y en plantas alzadas 75%
- Edificabilidad: -
- Altura máxima: Grado 1: 3 plantas (PB +2 o PB+1+AC). Altura máx. 10,50m. Altura máx. visible no más de 3,5m la altura del edificio.
Grado 2: 3 plantas (PB+1 o B+AC). Altura máx. diez metros cincuenta centímetros (7.00m).
- Salientes y vuelos: Igual que en RA-1.

- **Zonificación Zona Residencial Extensiva Grado 1 RB- 2/1.**

Comprende en alineaciones de vial o retiradas del mismo que conforman ámbitos reconocibles. Se corresponde con actuaciones recientes de carácter unifamiliar con disposición aislada, pareada o adosada. Existen actuaciones conjuntas configurando los nuevos barrios: San Isidro, El Pilar, y Cruces o bien de crecimientos periféricos en la CV-269 y barrio de las comunidad Morana.

- Uso principal: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
Vivienda unifamiliar adosada

- Vivienda unifamiliar aislada
- Uso compatible: Residencial comunitario y hotelero.
Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.
Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelero y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.
 - Parcela mínima: En viviendas unifamiliares agrupadas, la parcela segregada de actuación deberá asignar una superficie mínima de parcela por cada vivienda de:
vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 150 m² con linderos frontal no inferior a 7m.
vivienda unifamiliar pareada 250 m² con linderos frontal no inferior a siete (12) metros.
Vivienda unifamiliar aislada 300 m² con linderos frontal no inferior a siete (15) metros.
Podrán realizarse parcelaciones y segregaciones ajustadas a los criterios anteriores, acompañadas del Estudio de Detalle de ordenación volumétrica.
 - Limitación de posición: Libremente en la parcela. Distancias linderos laterales y posteriores mínimo 3m excepto edificaciones pareadas o adosadas. En retranqueos a linderos frontal, los espacios libres quedaran limitados por un cerramiento adecuado. Norma general: alineación es la indicada en los planos de ordenación, pudiendo retranquearse mínimo 3m en vivienda adosada o pareada cumpliendo las condiciones anteriores.
Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela.
 - Ocupación: vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: sesenta por ciento (60%).
Vivienda unifamiliar adosada: cincuenta por ciento (40%)
Vivienda unifamiliar aislada: cincuenta por ciento (35%)
 - Edificabilidad: vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 1,2 m²/ m²
Vivienda unifamiliar adosada: cincuenta por ciento: 0,8 m²/ m²
Vivienda unifamiliar aislada: cincuenta por ciento: 0,7 m²/ m²
 - Altura máxima: Todos los tipos de vivienda unifamiliar: Máx de plantas 2 (PB+1+AC) Altura máx del edificio 8,5m. La altura máx. visible no podrá rebasar 3,5m la altura de las fachadas anteriores.

- Longitud de fachada: En caso de edificación adosada, la longitud de fachada será inferior a 34m o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que de frente la edificación.

- **Zonificación Terciario T-2.**
 Comprende a la zona aneja a los Jardines de Chueca.
 - Tipología: Edificios aislados alineados a vial de carácter exento. .
 - Uso principal: Hostelero (restaurantes, cafeterías, bares o asociadas como discoteca, sala de juego, recreativo, casino etc.)
 - Edificabilidad: 1 m²/m².
 - Parcela mínima: Se corresponde con la propiedad actual.
 - Ocupación: Ajustada a las alineaciones exteriores e interiores fijadas en los planos de ordenación.
 - Altura máxima: 4m.
 - Zona Verde Privada: Por estar zonificada como espacio libre privado, formará parte del uso anterior como dotación y elemento de ornato.

- **Zonificación Industrial entre medianeras o semiaislada.**
 Comprende las actividades existentes de tipo productivo. Comprende las áreas industriales entre medianeras o en edificación semiaislada, ordenada en topologías alineadas a vial, que conforman un único volumen edificado, con diversos establecimientos de pequeña dimensión.
 - Usos: Uso de industria. Quedan excluidas las definidas como insalubres o peligrosas en el Decreto 2414/1961, sus modificaciones y las señaladas en las leyes medioambientales en vigor.
 - Uso de garajes.
 - Uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.
 - Tipo de ordenación: Edificios aislados o agrupaciones de naves entre medianeras.
 - Parcela: No se establece. La superficie mínima edificada será 300 m² por nave y actividad.
 - Ocupación: No se limita.
 - Altura máxima: 12m
 - Edificabilidad máxima: 1,0 m²/m²
 - Retranqueos: Las fachadas de las naves se ajustarán a la alineación fijada por el Plan General.

- **Zonificación Espacios libres y zonas verdes DV.**
 - Usos: Se admitirán instalaciones propias de parques y jardines y áreas de juegos de niños. Excepcionalmente se admitirá la instalación de los servicios municipales propios de la infraestructura urbanística.
 - Ocupación : 10%.

- Altura máxima: PB (4m)
 - Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²
 - Condición: Si existe aprovechamiento deportivo, se autorizará la edificación precisa para la utilización de tales instalaciones (vestuarios, duchas, aseos, almacenes) en los términos anteriores.
- **Zonificación equipamiento deportivo DP.**
 - Usos: Instalaciones o construcciones deportivas. Compatible se admite instalaciones auxiliares al uso principal.
 - Ocupación : 50%.
 - Altura máxima: PB +1. Altura máx. a justificar en función de la instalación.
 - Edificabilidad máxima: 1 m²/m²
 - **Zonificación Equipamientos y servicios DE.**
 - Usos: Religiosos, docentes, culturales, administrativos, residencias de 3ª edad, recreativas, hostelería, restaurantes, sanitarios, asistenciales, aparcamientos, y servicios vinculables al entorno urbano donde se sitúan.
 - Ocupación: Las limitaciones de este tipo serán las correspondientes a la zonificación y calificación pormenorizada del espacio urbano en el que se sitúan.

b) **Suelo urbano no consolidado.**

- **Zonificación Zona Unifamiliar Extensiva grado 2 RB- 2/2**

Responde a la Unidad de Ejecución 1. La parcelación se definirá en el Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación oportunos, cuyas condiciones específicas vienen definidas en la correspondiente ficha.

 - Uso principal: Residencial: Vivienda unifamiliar adosada y aislada..
 - Usos compatibles: Residencial comunitario y hotelero.
Uso productivo (talleres agroindustrial, almacén, pequeña industria en PB siempre compatible con residencial y admitidas en la legislación vigente para zonas residenciales.
Uso terciario: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación. Espectáculos, hostelero y ocio en PB. Equipamientos sin limitación.
 - Parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades

resultantes contarán con un frente de 17 m y una parcela igual o superior a noventa (90) m² en el caso de adosados. En vivienda aislada, el frente será 15m y la parcela mínima será noventa (90) metros cuadrados.

- Limitación de posición: Se definirá en el Estudio de Detalle. Edificación libre en parcela manteniendo 2,5m mínimo a linderos laterales y posteriores. En retranqueo frontal, el espacio libre deberá quedar limitado por cerramiento adecuado, mínimo 3m.

Además de la edificación principal, podrá hacer edificaciones secundarias en el interior de la parcela.

- Ocupación: vivienda unifamiliar adosada: 40%
Vivienda unifamiliar aislada: 35%
- Edificabilidad: Se establecerá en el Estudio de Detalle. (Según la ficha de las unidades, 0,7 m²/ m²)
- Altura máxima: vivienda unifamiliar en todos sus tipos: 2 plantas (PB+1+AC) Altura máx. 8,5m. La altura máx. visible no podrá rebasar 3,5m las alturas de las fachadas anteriores.

- **Zonificación Terciario T-2.**

Comprende la zona UA 3b, de recuperación de la antigua estación de FFCC.

- Tipología: Edificios aislados alineados a vial con carácter exento.
- Uso principal: Destinados al público para actividades propias de hostelería, como restaurantes, cafeterías, bares, o asociados, como discoteca, salas de juego, recreativos, casinos, etc.
- Edificabilidad: 0,45 m²/m². Los edificios existentes que han de rehabilitarse e incorporar al conjunto edificatorio, computarán en la edificabilidad resultante.
- Parcela mínima: Se corresponde con la propiedad actual.
- Ocupación: Desarrollada dentro de las alineaciones de parcela fijadas en planos de ordenación, en función de la volumetría y edificabilidad.
- Altura máxima: 2 Plantas (PB+1) y altura máxima 8,5 metros.

c) Suelo no urbanizable especial.

- **Protección por cauces públicos (SNU-E/ES CP).**

- Usos prioritarios: Los derivados de la legislación en materia de aguas, siendo vinculante el informe del Organismo de la Cuenca.

- **Protección por cauces públicos (SNU-EP RG).**

Corresponden a los terrenos próximos al cauce del río Queiles de cultivo de regadío con dimensión reducida de parcelación.

- **Protección por riesgos naturales por zonas inundables (SNU-E/RN IN).**

- Será de aplicación la regulación de SNU ES CP, protección de cauces públicos.

- **Protección del patrimonio cultural. (SNU-E/EC).**

- **Usos prioritarios:** Usos de cultivo cuando únicamente precisen roturación de la tierra de modo superficial.
- **Usos compatibles:** Los derivados de la legislación en materia de patrimonio cultural siendo necesario informe previo vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio.

- **Protección de carreteras (SNU-E/ES SC).**

Se señalan las zonas de protección asociadas a las carreteras según legislación sectorial.

- **Protección de vía verde (SNU-E/ES SC2).**

Se señalan las zonas de protección asociadas a la vía verde según legislación sectorial. Vallados 5m del eje o 3m del borde si el camino estuviera pavimentado. Edificaciones a 10m del eje o 8m del borde si el camino está pavimentado.

- **Protección servidumbres de líneas eléctricas (SNU-E/ES AT).**

Se fijan las distancias mínimas entre conductores de la línea eléctrica y edificios y construcciones bajo ella, según el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

- **Protección de Vía Pecuaria (SNU-E/ES VP).**

- **Usos prioritarios:** Usos propios de la actividad pecuaria.
- **Usos compatibles:** Los derivados de la legislación en materia de vías pecuarias siendo vinculante informe del Órgano de la Comunidad Autónoma por razón de esa materia.
- Se evitará la edificación a menos de 8 m del borde exterior, con la excepción de obras de interés público autorizadas por el organismo competente.
- No se podrán realizar vallados transversales, ni ocupar cultivos o plantaciones, ni actuaciones en general que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

d) Suelo no urbanizable genérico.

Son aquellos suelos clasificados y calificados como tales por el plan general.

- Se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores de la clasificación del suelo, las siguientes construcciones: Las destinadas a explotaciones agrarias, las comprendidas en la norma de este PG, las relacionadas con la explotación de los recursos naturales o con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer en la explotación.

Las vinculadas al servicio de la obra pública comprenden, además de la infraestructura, la construcción cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento o mantenimiento de la misma. Quedan incluidas aquellas construcciones, instalaciones al servicio de los usuarios de las obras, como puestos de socorro, talleres de vehículos, estaciones de servicio, gasolineras.

Vivienda unifamiliar: Sólo vinculada a explotaciones agrarias e interés público general.

- Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial.

Condiciones particulares de la edificación:

- Edificaciones vinculadas a usos rústicos.

- Edificaciones vinculadas a uso de cultivo.

Separadas 8m de eje caminos y 10m a cualquier otro lindero. Sup. construida inferior a 12 m².

Altura máx. 3m

- Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias:

Almacén agrícola: parcela mín 15000 m² en seco y 2500 m² en regadío. Ocupación inferior al 5%. Edificabilidad: 0,1 m²/m². Altura máx. de fachada será nueve (7) metros. Máx. fachada 20m. Sup. mínima edificable: 300 m². Separadas 8m de eje caminos y 10m a cualquier otro lindero.

Invernaderos y viveros: Parcela mínima 2500 m². Separadas 8m de eje caminos y 5m a cualquier otro lindero. Materiales de cerramientos transparentes. Ocupación: 70%. Altura máx: PB (5m).

- Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas:

Se localizarán a una distancia mínima de separación del casco urbano de 1,5 km.

Distancia mínima entre granjas diferentes: 1km sin menoscabo de la legislación sectorial correspondiente.

Parcela mínima será de diez mil (15.000) m² en seco y 2500 m² en regadío.

Ocupación: 20% en seco y 10% en regadío. Altura máx. 7m en el punto más alto.

Separadas 8m de eje caminos y 10m a cualquier otro lindero

- Edificaciones vinculadas a uso extractivo:

La superficie mínima para la edificación será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

▪ Edificaciones vinculadas a actuaciones de Interés Público General.

- Edificaciones vinculadas a las infraestructuras de protección y mejora del medio.

- Edificaciones vinculadas al servicio de la carretera:

Parcela mínima 15000 m² excepto el caso de gasolineras que se permiten parcelas de 2000 m².

Separación a linderos conforme la ley de carreteras de Aragón.

Ocupación máx: 15%

Edificabilidad: 0,2 m²/ m²

Altura: 2 plantas (PB+1) con una altura de fachada máx de 7m y una altura máx. visible de 11,5m.

- El resto de edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

No se fija separación a linderos, ni ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso.

- Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

- Servicios al automóvil (gasolineras, talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquel (bar, restaurante, hotel, etc.) localizados en SNU junto a carreteras o viales asfaltados:

Parcela mínima: diez mil (15000) m².

Separación a linderos conforme la ley de carreteras de Aragón.

Ocupación máx: 25%

Edificabilidad: 0,5 m²/ m²

Techo máx permitido 1000 m²

▪ Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público.

- Edificaciones vinculadas a usos industriales.

Usos: Relacionadas con la manipulación de productos agropecuarios y forestales. Industrias y almacenes no permitidos en los SU y Suelos Urbanizables. Industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.

Parcela mín: 15000 m²

Se separan 100m de cualquier construcción y a 20m de los linderos de las fincas.

Edificabilidad: 0,1 m²/ m²

Ocupación: 10%

Altura máx: PB, 7m de altura. Se podrá superar en casos justificados por el proceso técnico.

- Edificaciones vinculadas a usos terciarios.

Parcela mín: 2500 m²

Se separan 5m a los linderos de la finca.

Ocupación máx: 20%

Edificabilidad: 0,4 m²/ m²

Altura máx., tamaño de la edificación, vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.

- Edificaciones vinculadas a usos rotacionales y recreativos.

Parcela mín: 2500 m²

Se separan 10m a los linderos de la finca.

Ocupación máx: 10%

Edificabilidad: 0,2 m²/ m²

Altura máx: 2 plantas (PB+1) con altura máx. de 7m y altura máxima visible de 11,5m

El Ayuntamiento podrá eximir el cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Se dan condiciones especiales para el uso de acampada y camping.

▪ Edificaciones vinculadas a uso Residencial

- Edificaciones vinculadas a un uso permitido agrario o de interés público general.

Se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso.

Los usos de estación de servicio o restaurante vinculado con la carretera admitirá una vivienda.

OCTAVO.- Por lo que respecta a la valoración del presente Plan General y en relación al **incremento poblacional**, señalar que los datos del IAEST a 1 de Enero de 2016 sitúan la población de Malón en 351 habitantes. Si bien la población del municipio llegó hasta el millar de habitantes en los años 40 del pasado siglo, desde los años 60 la tendencia de la evolución demográfica ha sido negativa.

Según la tabla del IAEST relativa a la vivienda, existen 362 viviendas, 152 son consideradas principales mientras que 144 se consideran secundarias y un total de 66 se encontrarían vacías.

En la tabla del IAEST dedicada a los edificios, superficies y viviendas según tipo de obra para los años 2000 a 2016, se refleja la actividad de la construcción de nuevas viviendas y actuaciones de rehabilitación en este periodo de tiempo, señalándose un total de 30 nuevas viviendas, y 9 rehabilitaciones de este tipo de edificios entre 2005 y 2010. Esto supone una media inferior a dos viviendas nuevas por año.

El Plan General plantea la construcción de unas 67 viviendas, en dos unidades de ejecución de urbano no consolidado. Considerando una ratio de 3 habitantes por vivienda, la capacidad residencial extra del municipio sería de 201 personas, que en un horizonte máximo de gestión del Plan de 15 años supondría una media de 4-5 viviendas anuales.

En la tabla del IAEST dedicada a la oferta turística se establece que existen 3 viviendas de turismo rural con capacidad de 24 plazas.

Así pues, según los datos disponibles, el incremento poblacional total previsto se considera significativo teniendo en cuenta el número de solares y viviendas vacías existentes en el municipio, la tendencia regresiva de población de los últimos años y la justificación aportada basada en el turismo y en la necesidad de viviendas de segunda residencia.

Con relación a los **Sistemas Generales**, indicar que las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y espacios libres de carácter público que se ubican dentro del suelo urbano consolidado, deberían quedar calificados como sistemas generales en los correspondientes planos de ordenación, no como dotaciones locales, de forma análoga a como se ha procedido en el caso de aquellos sistemas generales y dotaciones locales que se ubican fuera del casco urbano o cercanos al suelo urbano (cementerio en plano PO-2). Deberá asimismo haber concordancia en todos los planos ya que en el plano PO 3.3 y PO 3.4 el cementerio aparece como Dotación Local de Equipamientos, cuando debería aparecer, tal y como aparece en el plano PO-2, como Sistema General.

Por lo que respecta al sistema general de espacios libres públicos, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 m² por habitante y la población máxima prevista en ejecución del Plan General de 552 habitantes, se requiere al menos una superficie de 2760 m²; a no ser que, de acuerdo con el artículo 286 de la Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, se justifique convenientemente la reducción de esta ratio, en función de las necesidades del municipio. Cabe indicar que esta superficie se ve superada ampliamente por los suelos dedicados a este uso en suelo urbano consolidado (9416,18 m²), por tanto se consideran cumplidas las exigencias de Sistema General de espacios libres de uso público.

Respecto a los **Informes Sectoriales** recabados, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los mismos y tenerse en cuenta sus recomendaciones con la validación correspondiente del órgano emisor, sin perjuicio de que se hayan subsanado los errores detectados o incluido sus prescripciones en la documentación final.

Con carácter general se comprueba que la documentación examinada contiene las prescripciones establecidas en los informes a excepción de la recogida en el informe del **Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente**, en el que se establecen las siguientes consideraciones:

- En lo que se refiere a la consideración: "Se debería delimitar la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales por inundación SNU-E/RN (IN) independiente de la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de la agricultura de regadío SNUE/RG, que deberá quedar recogida en los planos de ordenación. Se incorporará en la normativa urbanística y para ambas categorías un articulado específico en relación a su protección y al régimen de usos de suelo aplicable, acorde a las características de cada una de ellas". En las Normas Urbanísticas no se contemplan usos ni protección para el SNUE/RG, del cual sólo se establece su definición (art. 296).

También deberá obrar en el expediente el **Informe de la Secretaria de Estado de Infraestructuras, Transporte y Viviendas, Dirección General de Ferrocarriles (ADIF)**, que ha sido solicitado desde el Consejo Provincial de Urbanismo.

Respecto a la modificación del artículo 288 de las Normas Urbanísticas se constata que debería modificarse en la línea que establece el **informe de la Secretaria de Estado de Energía, Dirección General de Política Energética y Minas**.

Respecto al **suelo urbano consolidado**, indicar que existen parcelas, conforme la documentación gráfica aportada, en esta clase y categoría de suelo que no tienen la condición de solar. Éstas se situarían en el norte del núcleo, junto al barrio de San Isidro y al este del núcleo, en la plaza De la Balsa. En ellas, la edificación requerirá que se complete la urbanización, pudiéndose efectuar por el régimen de obras públicas ordinarias. Estas operaciones no están contempladas en el Estudio Económico que sólo contempla las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

Se reitera lo comentado en el apartado de sistemas generales. En todo caso, se debe hacer coincidir en los planos la nomenclatura elegida para las zonificaciones en las Normas Urbanísticas con la señalada en las leyendas de los mismos. Por ejemplo, en las normas urbanísticas aparece una zonificación Equipamiento Deportivo DP que no aparece representada en ningún sitio o la zonificación RA-1 en las Normas Urbanísticas se denomina casco antiguo y en los planos centro histórico.

Si bien éste se trata de un Plan General Simplificado, y para el mismo se permite la modulación de la exigencia, nivel de detalle y extensión de su documentación, en la medida de lo posible se considera necesario el señalamiento de rasantes en los correspondientes planos de ordenación.

Por último, tras efectuar la visita técnica, se localizan unas cuevas en la C/ Las Cuevas que parecen abandonadas. En ningún momento de la documentación aportada se hace alusión a las mismas y aunque, a priori, no parecen ser generadoras de riesgo, sería recomendable que la documentación del Plan General incluyera algún tipo de descripción de la situación y, a su vez, un análisis preliminar en busca de posibles soluciones para que su presencia no afecte a futuros desarrollos de la zona, calificada como Centro Histórico RA-1.

En la misma línea de la seguridad, al tratarse de un núcleo que presenta grandes desniveles entre los viarios, sobre todo en el casco antiguo, sería conveniente establecer en las normas urbanísticas algún tipo de condición o actuación a llevar a cabo cuando se produzca el derribo de una edificación dejando el vacío para evitar desprendimientos del terreno que se quedaría a la intemperie y que soportaría el vial de nivel superior. Esta situación ocurre, por ejemplo, en el tramo de cuevas comentado en el punto anterior, así como en otros solares existentes.

Respecto al **suelo urbano no consolidado**, cabe destacar lo siguiente:

UE1.

La Ley de Urbanismo permite, en el caso del Plan General Simplificado, llevar a cabo el ajuste de reservas exigibles, si bien esta decisión debe ser justificada en función de las necesidades del municipio. Como se puede comprobar en la ficha de datos de la Unidad, la superficie destinada a Zonas Verdes y Espacios Libres no cumple con los mínimos exigibles legalmente ya que las plazas de aparcamiento no son computables como zona verde y espacio público y tampoco existe justificación para la minoración o excepción de este cumplimiento.

Conforme al artículo 251 de las Normas Urbanísticas, la edificabilidad para esta zona calificada como zona unifamiliar extensiva grado 2 RB- 2/2 se establecerá en un posterior Estudio de Detalle, sin embargo, la edificabilidad sobre parcela neta se establece en la ficha de la Unidad con un valor de 0,7m²/m². Advertir que la figura del Estudio de Detalle no es la adecuada para establecer la edificabilidad tal y como se plantea en la documentación, por lo que se entiende que como se ha previsto una zonificación específica para el ámbito afectado, ésta debería incluir todos los parámetros directamente.

Asimismo los datos aportados en la ficha de la unidad en referencia al número de viviendas parecen equivocados.

Por último, resultaría conveniente replantear si es necesaria esta unidad de ejecución ya que, habida cuenta de la proyección demográfica negativa del municipio, así como del número de viviendas vacías y solares vacantes existentes dentro del suelo urbano, el número de viviendas proyectadas en esta unidad se considera

excesivo. Si fuera voluntad del municipio mantenerla, además de cumplir con los módulos de reserva exigibles, o bien, justificar adecuadamente su excepción, se recomienda que se establezca algún tipo de condición vinculante a la ejecución de las dos fases proyectadas para permitir un desarrollo gradual de la misma, con el objetivo de conseguir un mejor ajuste a las demandas reales de edificación residencial que pueda tener Malón dentro del plazo de gestión previsto para el planeamiento.

UE2.

Respecto a esta Unidad de Ejecución, destacar que según la información obtenida a través del visor de la Sede Electrónica del Catastro, es necesaria una reparcelación para ajustar las fincas comprendidas en la misma a su nueva división ajustada a planeamiento, por lo que se entiende que tal operación no se puede llevar a cabo mediante el régimen de obras públicas ordinarias tal y como se plantea en la documentación aportada. Así, el sistema de actuación de proyecto de obras públicas ordinarias no se considera adecuado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Por otro lado, en el anexo 2 de la Memoria Justificativa se habla de que en esta Unidad se establecen unas reservas del 12.20% de la edificabilidad residencial y número de viviendas prevista, equivalente al 10% del aprovechamiento medio para vivienda protegida pero en la ficha se establece que no hay cesiones de ningún tipo. Asimismo los datos aportados en la ficha de la unidad en referencia al número de viviendas parecen equivocados. Se debería clarificar y corregir esta situación.

UE3

Respecto a esta Unidad de Ejecución, advertir que los terrenos situados junto a la carretera CV-208 así como la comunidad Morana y la zona industrial Malón Textil ya se consideraban Suelo Urbanos Consolidados por el PDSU. Estas áreas, en el PGOU de Malón, se incluyen en una unidad de ejecución ya que les falta red de saneamiento y urbanización de algún tramo de calle. No se calcula ninguna reserva ni hay cesión de aprovechamiento porque lo único que se plantea es completar las redes y la urbanización mencionada además de que la zona está consolidada por la edificación.

Se constata que en los planos se incluyen áreas calificadas como industriales mientras que en la ficha correspondiente a la UE sólo se hace referencia a la calificación residencial y terciaria.

Los terrenos que comprende la UE 3 deberían ser clasificados como suelo urbano consolidado en base al artículo 12c) ya que se trata de un área consolidada por la edificación y puede reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el artículo 12 a) al prolongar la red de saneamiento y urbanizar la calle de acceso a la comunidad Morana, tal y como se ha procedido al incluir directamente una franja de terreno situada al norte del núcleo al Suelo Urbano Consolidado, aspecto que se ha mencionado en el apartado de Suelo Urbano. De esta

manera, no sería necesario que se establezca el cumplimiento de las reservas mínimas ni la justificación de su minoración o excepción.

Por lo que se refiere al Suelo No Urbanizable, la delimitación y categorías del Suelo No Urbanizable que se establecen en la documentación gráfica parecen correctas y se ajustan a lo establecido en los correspondientes informes sectoriales.

Tras la visita técnica, se constata la presencia de las llamadas "Granjas UVESA", lindantes con el casco urbano las cuales inciden con la actual normativa establecida por el Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones en relación a las distancias mínimas al suelo urbano. La solución planteada es dejar fuera de ordenación, y en suelo no urbanizable, el conjunto excepto la parcela lindante con el lavadero municipal que se incluye dentro del suelo urbano, calificada como industrial aislada.

Por lo que se refiere a las Normas Urbanísticas, se deberá hacer una comprobación y clarificación, con carácter general, de la totalidad de las Normas Urbanísticas.

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

- Se aconseja actualizar las remisiones a la legislación derogada.
- Existen bastantes remisiones a artículos de las propias normas que son erróneas (por ejemplo, art. 90, 95, 113.4, 122, 177, 211, etc.).
- Existen numerosos errores de discrepancia entre el número escrito y el número en formato numérico entre paréntesis (por ejemplo 63.3, 193, 210, 215, 217, 248, etc.).
- Debido a los errores detectados, aunque se intuyen como errores materiales, se hace dificultosa la valoración y la comprensión de determinados parámetros que afectarían directamente a la aplicación de las propias Normas. Se deberán corregir para permitir una aplicación correcta de las mismas.
- Se aconseja hacer una remisión explícita al Código Técnico de la Edificación con carácter general a la hora de establecer las condiciones de nuevas edificaciones.

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

- **Art. 14. Declaración responsable en materia de urbanismo:** Los puntos .4, .5, .6 no están en el TRLUA

- **Art. 21. Régimen:** Su redacción ya está incluida en el artículo 11.
- **Art. 26. Licencias de actividad:** Se aconseja clarificar su redacción.
- **Art. 28. Licencia de primera ocupación.** Se deberá ajustar a la legislación vigente.
- **Art 175. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas:** No es competencia municipal.
- **Art. 181. Cargas urbanísticas de saneamiento y depuración:** Se hace alusión a suelos urbanizables o aptos para urbanizar cuando el PGOU de Malón no clasifica este tipo de suelos.
- **Art. 207. Limitaciones de posición:** Se aconseja completar la regulación estableciendo limitación para edificaciones nuevas.
- **Art 218. Edificabilidad:** Se deberá corregir el error de redacción ya que puede llevar a confusión.
- **Art 223. Ámbito y características:** Se debería incluir todos los ámbitos representados en los planos con la zonificación T-2 en un solo grupo y estableciendo unos parámetros comunes, o bien, calificarlas de forma diferente o establecer grados dentro de la propia zonificación T-2 si la voluntad municipal es de mantener parámetros distintos para ámbitos diferentes.
- **Art. 230. Ordenanza de seguridad:** Se aconseja mencionar la legislación aragonesa aplicable en la materia, siendo ésta la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- **Art. 232. Tipología:** Según la NOTEPA, la industria aislada y entre medianeras es diferente y se nombra diferente (I1 e I2). En el PGOU de Malón se califica como I2, pero en la descripción aparecen las dos como un grupo.
- **Art 241. Ordenanzas en la zona de equipamiento deportivo DE- DP:** En los planos no aparece dicha zonificación por lo que debería representarse o eliminarse en las Normas Urbanísticas.
- **Art. 242. Ordenanzas de la zona de equipamiento y servicios DE:** En los usos de equipamiento se permiten hostelería, restaurantes o recreativos, ya incluidos en la zonificación T-2 y que no son propiamente equipamientos. La limitación de posición y volumen puede llevar a confusión. Se debería concretar más los parámetros de la edificación.
- **Art. 245. Delimitación de Áreas de actuación:** Se deberá corregir la discrepancia entre los números de la tabla y la ficha de la Unidad de Ejecución.
- **Art 255 y siguientes:** Reiteración de lo establecido para el artículo 223.
- **Art. 261. Ordenanza de seguridad:** Se aconseja mencionar la legislación aragonesa aplicable en la materia.
- **CAPITULO III del Titulo V:** Aparece texto sin articulado. Se deberá corregir la discrepancia entre los números de la tabla y la ficha de la Unidad de Ejecución.
- **Art 265. Definición y clases de Suelo No Urbanizable:** Error de redacción en el punto 1b.
- **Art. 268.3 Condiciones de las parcelas:** El artículo al que hace remisión, no tiene que ver con el contenido que se establece.
- **Art 269. Núcleo de población:** La definición se deberá ajustar a la legislación urbanística vigente.

- **Art. 271. Edificaciones aisladas en uso:** La redacción de este artículo puede contradecir la legislación vigente.
- **Art 273 y siguientes:** Los usos se deberán ajustar a lo establecido en la legislación vigente. Se debería simplificar este articulado para mejor comprensión de las normas.
- **Art 274.2 Usos rústicos. Uso de explotaciones agrarias:** El artículo incluye construcciones para la primera transformación o manipulación de productos, lo cual no se considera correcto por tratarse de un uso industrial.
- **Art. 275 Actuaciones de interés público general:** Error de redacción en el punto 2.
- **Art 278 Edificaciones vinculadas a usos rústicos.** Este artículo establece una remisión a un artículo de las propias normas errónea, un error de redacción entre el número en formato escrito y formato numérico, se establece una superficie mínima edificable que no se considera adecuada y se permite la comercialización de los productos en invernaderos y viveros, situación que no se considera correcta.
- **Art. 281. Edificaciones vinculadas a uso residencial. Vivienda vinculada a un uso permitido agrario o de interés público general:** Se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia.
- **Art. 282-284.** Son los artículos 269-271 repetidos. El 282 tiene otra redacción. La redacción de estos artículos se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente.
- **Art 288. Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.):** Se deberá tener en cuenta las prescripciones del informe de la Secretaria de Estado de Energía, Dirección General de Política Energética y Minas para su redacción.
- **Art. 296. Suelo No Urbanizable Especial Protección de Agricultura (SNU-EP RG):** Este artículo está incompleto ya que sólo establece la descripción del ámbito que afecta a la clasificación del artículo sin dar ningún tipo de regulación al mismo.
- **Art 297.** Aparece dos veces con distinto contenido.
- **Art. 300. Construcciones permitidas:** La redacción de este artículo debería ajustarse al TRLUA.
- **Art. 303. Sistemas generales:** Tanto las zonas verdes como los equipamientos se deberían considerar Sistema General, exceptuando los resultantes de las reservas en las Unidades de Ejecución, que si podrían considerarse Dotaciones Locales.
- **Art 306. Tipos del suelo en razón de su ordenación pormenorizada:** Se hace referencia a que el Museo del Agua está en suelo no urbanizable cuando no es así.
- **Art 311. Unidades de ejecución:** Sólo se establece la Unidad de Ejecución 1, lo que se contradice con el resto de documentación.

- **Art 326. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral:** Se establece el contenido de un artículo numerado como 337, haciendo que del artículo 326 se salte al artículo 338, y tras éste se vuelva al artículo 327. Se deberá resolver este error para mayor claridad de las normas urbanísticas.

Respecto a las fichas del Anexo V NOTEPA, indicar que e aporta la ficha de datos generales del planeamiento y las fichas de las Unidades de Ejecución. Se deberán corregir los aspectos mencionados en puntos anteriores de este acuerdo ya que se detectan errores en el contenido de las fichas.

Finalmente, como recomendación respecto del suelo no urbanizable especial indicar que, aunque este planeamiento se esté tramitando de conformidad con la Ley 3/2009 de 17 de junio, en su redacción original, parece más acorde con las protecciones legales sectoriales su clasificación como Suelo No Urbanizable Especial con arreglo al artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de 2014.

NOVENO.- Como otras consideraciones a realizar, cabría indicar en cuanto a la documentación aportada lo siguiente:

- La documentación digital debería incluir la documentación en formato editable.
- El documento completo debería incluir la memoria descriptiva y los planos de información en formato impreso y digital, en formato editable y no editable.
- La documentación aportada como COPIA del original difiere en algunos aspectos de ésta. En el presente acuerdo se analiza la documentación presentada como original. En relación a esto, en la documentación original aparece un documento "extra" llamado "Anexo a Normas Urbanísticas" con el contenido del anexo de la memoria justificativa, lo cual se entiende como error material.
- Se detectan discrepancias numéricas entre las diferentes tablas que aparecen en la memoria justificativa, las normas urbanísticas y las fichas de ejecución.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Malón, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

4. MUEL: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 12 PGOU. CPU 2016/16

Visto el expediente relativo a la modificación nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Muel tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fechas de 3 de febrero de 2016 y 21 de febrero de 2017. En el ínterin, con fechas de 7 de marzo y 29 de diciembre de 2016, se produjo la devolución del expediente para solicitar la pertinente documentación que completase el mismo.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, fue aprobada inicialmente, por el Pleno municipal en 4 de mayo de 2015, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Dicho artículo es aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 85.2 del citado cuerpo legal. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 104, de 11 de mayo de 2015. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 21 de enero de 2016, hubo una alegación, la cual fue desestimada en sesión del Pleno municipal de 22 de diciembre de 2015.

TERCERO.- La documentación técnica presentada en soporte papel e informático, de fecha abril de 2016, consta de:

- Memoria justificativa, en la que se describen los antecedentes urbanísticos, el objeto de las modificaciones propuestas y se realiza la justificación legal y urbanística de las mismas. Se incluye las Ordenanzas modificadas y un anexo de la relación de parcelas existentes y propietarios.
- Planos de información y ordenación:

- I-1 Parcelario actual de la Urbanización Montesol.
- I-2 Planeamiento Vigente de la Urbanización Montesol.
- O-1 Clasificación y calificación del Suelo de la Urbanización Montesol.
- O-2 Red de alcantarillado existente (sobre nueva ordenación).
- O-3 Red de abastecimiento de agua existente (sobre nueva ordenación).

Esta documentación se aporta en formato editable y no editable. Se adjuntan además las fichas de datos generales de planeamiento conforme al Anexo V del Decreto 54/2011 por el que se aprobó la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), estas últimas únicamente en formato papel.

CUARTO.- Por lo que se refiere a los informes sectoriales, en el expediente municipal obra el informe preceptivo emitido por el **Instituto Aragonés del Agua**, de fecha 10 de octubre de 2016, en sentido favorable al haberse subsanado los reparos del Informe emitido el 18 de abril de 2016.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El art. 85 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 instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Muel es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en fecha 2001 mediante la modificación y adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a PGOU y cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Muel en Sesión de 26 de octubre de 2001 y publicadas en el BOP de 27 de noviembre de 2001.

Dicho documento vino a sustituir al anterior TR-NSP aprobado definitivamente en 1999 que englobaba el TR-NSP, la Modificación Nº1, la Modificación Nº2 y los planes parciales de las urbanizaciones Parquemuel (1992), Montesol (1994) y Gran Torrubia (1995).

Posteriormente, en el TR- PGOU se han producido 11 modificaciones, tal y como se menciona en la Memoria justificativa:

- La Modificación Nº 1 del PGOU tenía por objeto clasificar como Suelo Urbanizable Delimitado con calificación de Zona de desarrollo Industrial los Sectores de Planeamiento S-7 y S-8.
- La Modificación Nº 2 del PGOU tenía por objeto extender el área de Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) de protección paisajística al Este del núcleo.

- La Modificación Nº 3 del PGOU tenía por objeto la creación de nuevo suelo residencial y adecuación del existente, autorizando el uso de vivienda unifamiliar adosada en los Sectores de Planeamiento S-1 y S-2.
- La Modificación Nº 4 del PGOU consistió en permitir únicamente en las edificaciones lucrativas no residenciales y en los equipamientos públicos en el sector S-1, la posibilidad de realizar PB+2P.
- La Modificación Nº 5 del PGOU tenía por objeto fijar la edificabilidad neta máxima de 0.7 m²/m² en los sectores de suelo urbanizable delimitado industriales, la adscripción de una superficie de 48.633 m² de sistemas generales para zona verde y equipamiento polivalente al sector 8 y reducir la parcela mínima a 3000 m² en los sectores 6 bis y 8 de suelo urbanizable.
- La modificación Nº 6 tenía por objeto la calificación con destino al sistema general viario y sistema general de espacios libres de unas superficies clasificadas como suelo no urbanizable genérico y situadas al Sur del sector S-8.
- La modificación Nº 7 tenía por objeto la modificación de ciertos ámbitos de suelo no urbanizable especial, cuya delimitación se consideraba incorrecta.
- La modificación Nº 8 del PGOU pretendía la ampliación de suelo urbanizable industrial en terrenos colindantes con el Sector 8.
- La modificación Nº 9 tenía por objeto realizar un cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones a suelo urbano consolidado de equipamiento asistencial.
- La modificación Nº 10 del PGOU tenía por objeto la modificación del sistema de ejecución del S-7 de suelo Urbanizable delimitado y de los ámbitos "Montesol y Parquemuel" de suelo urbano no consolidado del PGOU vigente, una pequeña ampliación del ámbito Montesol para albergar el suelo correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento medio del mismo, mediante la reclasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano no consolidado. Como consecuencia de la sentencia nº 205/2013 de 7 de octubre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza, su tramitación no se ha completado.
- La modificación Nº 11 del PGOU tenía por objeto el cambio de calificación de "sistema general viario" a zonificación "Ensanche residencial rural".

CUARTO.- La modificación propuesta tiene por objeto la *alteración del número máximo de viviendas*, pasando de 61 a 65 ud y la *sustitución del sistema de ejecución* por "*compensación*" por el de "*cooperación*" para el ámbito de suelo urbano no consolidado (SU-NC) del PGOU vigente denominado "*Urbanización Montesol*".

La realidad es que la urbanización está integrada por 65 parcelas de propiedad particular e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por dicho motivo se pretende acomodar el PGOU a la realidad fáctica de la parcelación existente, en aras de facilitar la gestión y con objeto de culminar el desarrollo urbanístico de la UE "Montesol"

QUINTO.- En el apartado 4 de la Memoria se describe y justifica la propuesta de modificación, que consiste en modificar el número máximo de viviendas y sustituir el sistema de ejecución para el ámbito de SU-NC del PGOU vigente denominado "Urbanización Montesol".

El PGOU de Muel establece para la Urbanización Montesol, un máximo de 61 viviendas a partir de una densidad máxima de 5 viv/ha definida a priori.

Sin embargo, la realidad es que la urbanización está integrada por 65 parcelas de propiedad particular e inscritas en el Registro de la Propiedad, lo cual supone una densidad de 5.34 viv/ha. Dichos parámetros de densidad y número de viviendas superan el máximo establecido por el PGOU vigente.

Por dicho motivo se desea acomodar el PGOU a la realidad fáctica de la parcelación existente, en aras de facilitar la gestión y con objeto de culminar el desarrollo urbanístico de la UE "Montesol"

El vigente PGOU de Muel incorporó en la clasificación de SU-NC el anterior sector Montesol de suelo urbanizable, que contaban con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y cuya urbanización estaba parcialmente ejecutada. El sistema de actuación fue el de compensación en la modalidad de propietario único, pese a que ya entonces la realidad era distinta al existir múltiples propietarios de parcelas en la urbanización.

La urbanización de la UE "Montesol" presenta actualmente ciertas carencias o deficiencias que no han permitido hasta la fecha la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento:

- Pendiente de efectuar cesión de 2.430 m² del sistema local de equipamiento.
- Pendiente de efectuar la cesión del 10 % de aprovechamiento al Ayuntamiento.

- Pendiente de ejecutar la potabilizadora de agua
- Se ha efectuado recientemente la conexión del alcantarillado con el colector general del Huerva.

Pese a los intentos municipales por resolver esta anómala situación, hasta la fecha no ha sido posible. En la actualidad, la Comunidad de Propietarios de la urbanización Montesol tiene voluntad firme de culminar el desarrollo urbanístico de la UE. Por dichos motivos el Ayuntamiento considera adecuada la sustitución sistema de ejecución de compensación en la modalidad de propietario único por el sistema de gestión directa por cooperación.

Dado el carácter periférico y aislado de la urbanización Montesol y por venir exigido por el PGOU vigente, tras la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Muel, su conservación corresponderá a la entidad de conservación que habrá de crearse, al amparo del TRLUA.

SEXTO.- Analizado el expediente de la modificación puntual nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, por lo que a la tramitación de la misma se refiere, se considera que esta es correcta, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Por tratarse de una modificación que no altera el régimen del suelo no urbanizable definido en el Plan General, no resulta de aplicación la Ley 11/2014, Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 4 de mayo de 2015, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

Por lo que a la documentación aportada se refiere, en relación a las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, respecto a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa donde se incluye el texto de los artículos actuales y modificados.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 6 de octubre de 2011, establece que en el caso de modificaciones de planeamiento general, textos refundidos, aprobación o modificación de planes de desarrollo, cuyo planeamiento no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas

de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica. Se comprueba la incorporación de dichos datos en la documentación técnica.

En cuanto al contenido de la modificación, es decir, la *variación del número máximo de viviendas*, las Normas y Ordenanzas de la Urbanización Montesol incorporadas al PGOU vigente establecen, entre otros, los siguientes parámetros:

- Densidad máxima : 5 viv/ha (61 viviendas unifamiliares)
- Parcela mínima: 1000 m²
- Coeficiente de edificabilidad residencial neta máxima: 0.3 m²/m².

Además se incluye un cuadro de las superficies de la urbanización "Montesol", cuya superficie total asciende a 121.680 m².

Sin embargo, después de la medición sobre la cartografía digital, se obtienen las siguientes mediciones:

- Zona residencial (65 parcelas): 77.702,77 m²
- Zona verde pública: 19.545.69 m²
- Equipamiento docente: 1.200 m²
- Equipamiento socio-cultural: 1.130,33 m²
- Equipamiento: 2.150.28 m²
- Viales y aparcamiento: 17.463,52 m²
- Total superficie: 119.192,59 m² (-2.487,41 m²)

Según estas mediciones, el número de parcelas existentes es de 65 unidades, lo cual arroja un densidad bruta de 5.45 viv/ha, incumpliendo el art.3 de las Normas y Ordenanzas de la urbanización Montesol incorporadas al PGOU, que establecía una densidad máxima de 5 viv/ ha y un número máximo de 61 viviendas.

Por otra parte, existen 3 parcelas (nº 16, 60, 61) de superficie inferior a la mínima establecida en 1.000 m². Dada la dificultad para incrementar su superficie con terrenos colindantes, se opta por regular su excepcionalidad, tolerando la edificación de dichas parcelas con su superficie registral actual.

Como valoración global del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado se podría decir que no existen repercusiones negativas a causa del incremento de densidad.

Según regula el artículo 125.2 TRLUA, se comprueba que la presente modificación no afecta al resto de unidades de ejecución clasificadas, ya que dichas unidades no se encuentran dentro de áreas homogéneas.

En consecuencia, se considera procedente el ajuste de límites y superficies del ámbito a la realidad topográfica y registral, quedando la zonificación de la Urbanización Montesol de la siguiente forma:

- Zona residencial: 77.380,77 m²
- Zona verde pública: 19.716,69 m²
- Equipamiento docente: 1.200 m²
- Equipamiento socio-cultural: 1.130,33 m²
- Equipamiento: 2.473,05 m²
- Viales y aparcamiento: 17.292,52 m²
- Total superficie: 119.192,59 m²

En cuanto a la comprobación de estándares de *zonas verdes y equipamientos*, se considera adecuada la interpretación realizada en el documento del artículo 42 del TRLUA, en relación al cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales en los ámbitos del suelo urbano no consolidado, entendiéndose que no es aplicable la exención de las mismas planteadas a estos ámbitos de suelo.

El ámbito de la presente modificación deberá cumplir los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 del TRLUA, es decir:

- Se destinará un 10% de la superficie del sector para parques y jardines, espacios peatonales y áreas de juego. En el caso concreto de la urbanización Montesol, ésta cuenta con una superficie de 119.192,59 m², cuyo 10% corresponde a 11.919 m², siendo inferior a la zona verde calificada de 19.716,69 m².
- Se destinará 15 m²/viv. para equipamientos. En este caso supone una superficie de 975 m² (65*15 m²/viv) siendo inferior a los 2.330 m² calificados en dicho ámbito.

Además deberá cumplir los requisitos especiales regulados en el artículo 86 del TRLUA:

- Como la modificación afecta al suelo urbano incrementando la densidad y edificabilidad, deberá aplicarse a dichos incrementos los módulos de reserva de los planes parciales conforme a lo dispuesto en esta Ley. El incremento del número de viviendas en 4 ud. supone una dotación adicional de 72 m² para espacios libres, 60 m² para equipamientos y 4 plazas de aparcamientos, de las cuales una plaza se debe ubicar en suelo público; estas superficies se cumplen

sobradamente en dicho ámbito, si bien el incremento de plazas de aparcamiento en espacio público no puede menoscabar la red viaria.

- Con respecto a la justificación de las capacidades de la red viaria y las redes de servicios planificadas, podemos decir que dado el pequeño incremento del número máximo de viviendas, de 61 a 65, las redes de servicios planificadas y existentes se consideran suficientes.
- La distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano, se considera correcta, pues coincide con la existente.
- Analizados los efectos en la trama urbana en la que se insertan, se consideran admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.
- Se fija en 4 años el plazo de desarrollo del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de ETAP. Dado el sistema de ejecución por cooperación no se consideran necesarias garantías de la urbanización del ámbito. La edificación se efectuará paulatinamente, no estableciéndose plazo máximo para ello. El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución de la urbanización restante en el plazo máximo de 4 años, además deberá comunicarse al Registro de la Propiedad.

En cuanto a la *modificación del sistema de ejecución de "compensación"* en la modalidad de propietario único por el sistema de gestión directa por *cooperación*, solo comporta la modificación del art. 2 del documento "Normas y Ordenanzas" de la Urbanización Montesol.

Finalmente, se comprueba el nuevo texto de las "Normas y Ordenanzas" referentes a la Urbanización Montesol, donde se modifican los artículos del 1 al 8. En dichos artículos se incluyen las prescripciones realizadas por el Instituto Aragonés del Agua. Además se incluye la ficha de la UE correspondiente a dicho ámbito.

Se comprueba la existencia en el expediente la identidad de los propietarios de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Tal y como se ha adelantado en el apartado anterior del presente acuerdo, la urbanización de la UE "Montesol" presenta actualmente ciertas carencias o deficiencias que no han permitido hasta la fecha la recepción de la urbanización. Según consta en la memoria, la cesión al municipio de los sistemas locales comprendidos en la UE, y en particular de las superficies del sistema local de equipamientos ocupadas actualmente por las parcelas 19 y 35, se efectuará su cesión mediante el Proyecto de reparcelación que habrá de redactarse. Con respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento medio de la UE, se ha propuesto por los propietarios de la urbanización cumplir dicho requisito en parte mediante la cesión de parcelas edificables de la urbanización y en parte mediante

compensación económica, al amparo del art.127.4.e) del TRLUA. En último lugar se incluye en el expediente justificante del pago de las cargas urbanísticas, en concepto de conexión a la red municipal de saneamiento.

En base a cuanto antecede, se consideran subsanadas las carencias existentes en el presente ámbito, no obstante, deberá garantizarse la reserva de plazas de aparcamiento en suelo público, sin menoscabar el uso de la red viaria.

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 Muel, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

5. CALATORAO: MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU RELATIVA A LA UE -17. CPU 2016/150

Visto el expediente relativo a la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la UE-17 de Calatorao, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 22 de diciembre de 2016. Con fecha de 4 de enero de 2017 se solicitó nueva documentación hasta completar el expediente. En 31 de enero se realiza una nueva remisión de documentación por parte del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao fue aprobada inicialmente, con fecha 29 de septiembre de 2016, con arreglo a lo establecido en el artículo 57.1, por remisión del artículo 85, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 247, de 26 de octubre de 2016. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 20 de enero de 2017, no se ha presentado alegación alguna.

TERCERO.- La documentación técnica es presentada en soporte papel y digital. Consiste únicamente en la ficha de la unidad de ejecución UE-17 modificada, a sustituir por la vigente del Plan General.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO - 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 tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

CUARTO.- El municipio de Calatorao cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Texto refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 31 de octubre de 2006.

Hasta la fecha han sido aprobadas definitivamente seis modificaciones puntuales, por lo que, si bien no se denomina expresamente de este modo, la objeto del presente acuerdo correspondería a la Modificación nº 7 del PGOU de Calatorao.

QUINTO.- La modificación planteada pretende sustituir el sistema de gestión establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao para la unidad de ejecución UE-17 (indirecta por compensación) por el de cooperación.

SEXTO.- Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según el acuerdo de aprobación inicial, el cambio propuesto es solicitado por la propiedad de los terrenos de la unidad de ejecución, de tal forma que la iniciativa de desarrollo la ejerza el Ayuntamiento y la financiación sea a cargo de los particulares.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que han transcurrido sobradamente los plazos de actuación previstos para el desarrollo de la UE-17 (fijados en 5 años por el Texto Refundido del Plan General, aprobado definitivamente en 2006). Este hecho, ya justificaría por sí mismo el cambio de sistema de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014.

No se prevé ningún efecto sobre el territorio derivado de la alteración propuesta.

SÉPTIMO.- El documento técnico aportado (ficha urbanística de la unidad de ejecución UE-17) se limita a sustituir el sistema de gestión de compensación por el de cooperación, de tal forma que la iniciativa de desarrollo del ámbito sea municipal.

La unidad de ejecución en cuestión tiene una superficie total de 3.273 m², y una calificación Residencial R-2. El objetivo que se marca para su delimitación es el de obtener el vial que atraviesa el ámbito.

De acuerdo con la documentación obrante en el expediente, son tres los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, existiendo acuerdo de los mismos con el Ayuntamiento para el cambio propuesto. No se presentaron alegaciones en el periodo de información pública.

En todo caso, cabe señalar que, una vez sustituido el sistema de gestión, se estará a lo previsto por el artículo 150 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que es el que regula la gestión directa por cooperación.

OCTAVO.- No se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao en relación al cambio de sistema de gestión de la UE-17, entendiéndose cumplidos los requisitos legalmente establecidos para ello, y siendo la gestión una competencia municipal.

El grado de precisión del documento aportado es el adecuado y se entiende suficientemente justificada la modificación.

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación relativa a la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la UE-17, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

6. CALATAYUD: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 25 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2012/89.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los orígenes de la presente modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud arrancan del año 2012 ya que tuvo este expediente entrada por primera vez en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 6 de julio de 2012, produciéndose la devolución del mismo para completar la documentación, en fecha 20 de julio de 2012, completándose el expediente en varias ocasiones, siendo la última en 15 de marzo de 2017.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud fue aprobada inicialmente por el Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de junio de 2010 y sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, nº 154, de 8 de julio de 2010. En el periodo de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en certificado expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de 20 de junio de 2012.

TERCERO.- La documentación técnica aportada consta de los siguientes documentos:

La documentación técnica presentada, en soporte papel y digital (no editable), está fechada en diciembre de 2016.

- Documento I: "Modificación Puntual PGOU Calatayud – Zaragoza".
- Documento II: "Colada de Valdeacederas".
- Documento III: "Estudio Económico Financiero".
- Documento IV: "Estudio de Tráfico y Capacidad de la Modificación Puntual nº 25 del PGOU de Calatayud para la ampliación del Polígono Industrial de la Charluca".
- Documento V: Anexo V de la NOTEPA.

Forman parte del expediente, además, en formato papel, el denominado Informe de Sostenibilidad Ambiental, del cual no consta fecha ni autoría, así como el documento técnico objeto de aprobación inicial, elaborado con fecha abril de 2.010. Éste último se encuentra diligenciado y está constituido por:

- Memoria.

- Propuesta de Modificación.
- Anexo I. Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.
- Documentación Gráfica. Planos.

CUARTO.- Se aportan los siguientes informes sectoriales:

a) Informe del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, de 30 de mayo de 2012. De la valoración que ésta efectúa se pueden destacar los siguientes aspectos:

- La propuesta supone aumentar alrededor del 50% el suelo industrial del municipio, sin analizar las necesidades reales de suelo.
- La urbanización derivada del desarrollo previsto se planifica mediante explanación y relleno que cubrirá un barranco principal y dos tributarios con sus correspondientes vaguadas sin integrar la realidad hidrológica a la urbanización. No se determina la ubicación de la balsa de laminación ni se analiza la gestión de las aguas de escorrentía correspondientes a las cuencas de los barrancos que van a ser modificados.
- El sector afecta a la Colada de Valdeacederas, que discurre por la zona a reclasificar.

Se señalan una serie de determinaciones a tener en cuenta, de las cuales se pueden destacar:

- Aunque se plantee un modelo compacto, se trata de un crecimiento elevado, por lo que se deberá plantear un desarrollo gradual, acoplado a la demanda, comenzando por las zonas más alejadas del LIC y ZEPA "Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreta".
- Se deberá determinar claramente la gestión de las aguas de escorrentía, precisando las superficies destinadas a las balsas de laminación e integrando la red hidrológica principal correspondiente al barranco de Valdearenas, manteniendo sus márgenes naturales así como, al menos, su zona de servidumbre sin urbanizar.
- La vía pecuaria "Colada de Valdeacederas" con su anchura legal, deberá ser clasificada como suelo no urbanizable especial o bien tramitar una modificación de trazado de la vía pecuaria afectada, de manera que quede asegurada la continuidad de la misma.

b) Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, de 15 de noviembre de 2011, de carácter favorable con las siguientes consideraciones.

- En el Plan Parcial de desarrollo de este sector se deberá incluir el estudio hidráulico que justifica la capacidad de la red de saneamiento del Polígono Industrial de La Charluca para absorber el caudal de agua residual del nuevo sector.
 - En el Plan Parcial de desarrollo de este sector se deberán incluir las cargas urbanísticas a devengar.

- c) Informe de la **Dirección General de Conservación del Medio Natural**, de 5 de octubre de 2011.
 - Informa que las consideraciones precisas serán efectuadas por el INAGA.

- d) Informe de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**, de 10 de octubre de 2011.
 - Informa que no se conoce patrimonio paleontológico ni yacimientos arqueológicos en el ámbito.
 - No obstante, se indica:
 - En relación del patrimonio paleontológico, que si se produjera el hallazgo de restos fósiles de interés en el transcurso de los trabajos se comunicará a la Dirección General de Patrimonio Cultural.
 - En relación al patrimonio arqueológico, es imprescindible la realización de labores de prospección arqueológica en las zonas afectadas por el proyecto.
 - En el límite oeste del SUZNP 8 existe un yacimiento arqueológico denominado "La Marcuera", resultando necesario plantear y especificar en la Modificación del Plan General la delimitación física del yacimiento en la zona de contacto con dicha parcela, según los límites del yacimiento que se adjuntan al escrito, y se realizará mediante malla plástica de color diferenciado y un mínimo de 120 cm de altura.

- e) Informe de la **Dirección General de Carreteras**, de 17 de octubre de 2011.
 - Informa en relación a la carretera básica A-202 y a la carretera comarcal A-1504, ambas pertenecientes a la Red Autonómica Aragonesa.
 - Informa favorablemente la modificación con las prescripciones siguientes:
 - En general, deberá incorporarse en los planos los nombres de las carreteras a su paso por el término municipal.
 - La ampliación del sector no afecta a las zonas de protección de ninguna carretera de rango autonómico.

- Las zonas de protección y defensa de la autovía A-2 se pueden ver afectadas por el planeamiento. Por tal motivo, y con respecto a esta carretera, la competencia de emisión del informe sectorial preceptivo recae en el Ministerio de Fomento, por lo que se prescribe solicitar dicho informe al citado organismo.

f) Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras**, Diputación Provincial de Zaragoza, de 4 de noviembre de 2011.

- Informa que la Modificación Puntual no afecta a ninguna carretera perteneciente a la Red Viaria Provincial.

g) Informe de la **Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras**, Ministerio de Fomento, 9 de enero de 2012.

- Informa favorablemente en lo referente a la afección a la Red de Carreteras del Estado, con una serie de prescripciones, algunas de ellas relativas a posteriores figuras urbanísticas que desarrollen la actuación propuesta, así como la ejecución de las obras.

h) Informe de la **Secretaría de Estado de Defensa**, Ministerio de Defensa, de 16 de julio de 2010:

Informa que el Plan incide de forma negativa sobre el Campo de Tiro y Maniobras de Valdearenas, al resultar incompatibles los usos previstos en el nuevo planeamiento con las actividades militares que se realizan en la instalación militar, en consecuencia, previamente a la emisión de informe vinculante, se da traslado de la incidencia de la modificación del PGOU propuesta sobre la instalación militar CTM Valdearenas, a fin de que puedan introducirse en esta fase las alteraciones necesarias que permitan la emisión de informe favorable.

- En 2 de marzo de 2012 se informa de nuevo desfavorablemente. Se señala además varias parcelas que, apareciendo en el proyecto de titularidad del Ayuntamiento, en Catastro figuran como propiedad del Ministerio de Defensa, existiendo además un derecho de uso sobre las mismas por parte del Estado en virtud de la cesión gratuita otorgada por la corporación local mediante escritura pública.

i) Informe del **Ejército de Tierra, Mando de Adiestramiento y Doctrina**, Dirección de Enseñanza, Instrucción, Adiestramiento y Evaluación, Ministerio de Defensa, de 30 de abril de 2012.

- Informa que la Jefatura del Acuartelamiento Barón de Warsage remite a GESUIGEPIR, Unidad Superior responsable de las propiedades en el Ejército de Tierra, informe favorable condicionado al cumplimiento de los siguientes términos:
 - Cesión de uso del Ayuntamiento de Calatayud de unos terrenos municipales al Ministerio de Defensa, de similares características y en idénticas condiciones a los que se utilizan actualmente como campo de tiro y maniobras.
 - Construcción por parte del Ayuntamiento de Calatayud de un campo de tiro para armas portátiles hasta calibre de 12,70 mm y de un campo de explosivos hasta 1 kg.
 - Todos los gastos de las actuaciones descritas correrán a cargo del Ayuntamiento de Calatayud sin que al Ministerio de Defensa se le pueda atribuir ningún coste.

Según el documento técnico aportado, con fecha 27 de julio de 2012 fue emitido informe por parte del Subdirector General de Patrimonio de DIGENIN, de carácter favorable condicionado. Dicho informe deberá ser incorporado al expediente, de tal forma que se pueda verificar además el cumplimiento de dicho condicionado.

j) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 6 de febrero de 2013. Informa favorablemente en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, debiéndose solicitar al organismo de cuenca autorización acerca del proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Parcial del sector, por no suponer la autorización de las actuaciones ubicadas en dominio público hidráulico o en zona de policía. Se indican además varias previsiones a tener en cuenta en zona de afección de cauces públicos. De forma genérica se indican como directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce, lo siguiente:

- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
 - En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.
- Informa favorablemente respecto a las nuevas demandas hídricas.
 - Cabe destacar que, el sector es atravesado en dos áreas por el barranco de Valdearenas, al que el Plan Parcial da una zonificación de espacio libre público, no previéndose con estas condiciones nuevas afecciones significativas al régimen de las corrientes. Respecto a los otros cauces de escasa entidad presentes en el ámbito, queda indicado que se trata de escorrentías superficiales, no informándose al respecto.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 expediente viene constituido por Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, en su redacción original.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir informe sobre esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 78 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO - 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 tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

El artículo 79 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento. En este concreto caso, se requerirá, en relación al cambio de clasificación propuesto, el aporte de la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro, por modificarse los usos del suelo.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una Modificación de Plan General debe analizar el cumplimiento de las 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 78 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que remite al artículo 57 del mismo cuerpo legal y en el artículo 49 y siguientes 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. En especial hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del tramite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de Modificación son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la Modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas por la Modificación, además de las autorizaciones que sean exigibles por la legislación ambiental, en su caso.

QUINTO.- El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Calatayud es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. En concreto fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de 8 de junio de 1999, y publicadas sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de fecha 27 de enero de 2000. La modificación puntual propuesta es la nº 31.

SEXTO.- La modificación puntual del Plan General que se tramita tiene por objeto la ampliación del suelo urbano industrial junto al Polígono Industrial de La Charluca, consistiendo en el cambio de clasificación de una superficie de 408.539,86 m² (40,85 ha) de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable delimitado, existiendo la voluntad de desarrollo a corto o medio plazo promovido por iniciativa municipal. Se señala también que la mayor parte de terrenos son de titularidad municipal.

SÉPTIMO.- Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según la memoria justificativa aportada, ésta se plantea a fin de atender las necesidades de disponer de nuevo suelo industrial, ya que los tres polígonos existentes, esto es, el Polígono de Mediavega, el Polígono Alto de Paracuellos y el Polígono de la Charluca se encuentran prácticamente ocupados en su totalidad.

Se constata en la vista aérea consultada en Idearagón, así como por los datos de los que dispone el Instituto Aragonés de fomento el alto grado de ocupación por la edificación de los tres ámbitos, clasificados como suelo urbano por el Plan General vigente.

Según el IAF, las superficies de estos suelos urbanos son las siguientes:

Mediavega:	21,94 ha.
Alto de Paracuellos:	3,50 ha
<u>La Charluca:</u>	<u>57,11 ha</u>
	82,55 ha

De acuerdo con lo anterior, el sector propuesto permitiría una ampliación de suelo industrial de prácticamente el 50% del existente en la actualidad como suelo urbano consolidado.

Sin perjuicio de lo anterior, según el Plan General vigente, se encuentran previstos en el mismo 3 ámbitos de suelo urbanizable no delimitado denominados 5 "Al sur de la Estación", 6 "Campsá" y 10 "Frente a la Charluca".

De acuerdo con la Memoria del Plan General:

"Área 5. Al sur de la estación de ferrocarril: Planteada en el plan que se revisa y con vocación industrial, se mantiene con dicho uso si bien con una necesaria ampliación en su extensión para posibilitar el trazado de una vía transversal necesaria para la mejora de la accesibilidad de la zona, máxime si se tiene en cuenta la situación, en la zona vecina del nuevo parque de bomberos. Tiene una extensión de 69.176 m², 6,917 Has. Debe ser pospuesta su ejecución a conocer el definitivo trazado del AVE que pueda afectarle en su límite septentrional".

"Área 6. Bajo la zona ferroviaria (antigua Campsa): También es un área así clasificada en el plan que se revisa, que se recoge con la delimitación revisada y el mismo uso industrial, pendiente de mejorar, en el momento de su programación, el encuentro con la Avda. de Diputación, en el entronque con el paso sobre el ferrocarril. Tiene una extensión de 70.538 m², 7,054 Has".

Área 10. Alto de Marcuera, frente a la Charluca: Recoge, con distinta delimitación, el suelo así clasificado en el Plan que se revisa, en torno al nudo de la autovía. Las características de éste en su ejecución y su distinto trazado, han hecho necesario el reajuste de su superficie, que queda en 90.225 m², 9,023 Has. Aprovechando las zonas de mejor topografía y planteando sus accesos a partir de la carretera que lo separa de la Charluca”.

Respecto al área 10 se tramitó una modificación puntual del Plan General para eliminar terrenos de su ámbito, no constando en sede autonómica la aprobación definitiva municipal. La aprobación inicial fue en junio de 2002. Se llegó a elaborar un plan parcial del ámbito, pero fue informado desfavorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en noviembre de 2002.

Sin perjuicio de que finalmente sea posible el cambio de clasificación del nuevo sector para permitir la ampliación del Polígono La Charluca, en la memoria de la Modificación debiera justificarse expresamente la decisión de clasificar nuevo suelo urbanizable delimitado industrial en vez de desarrollar los suelos urbanizables no programados anteriormente referidos, ya sea por motivos de localización, conexiones, futura ordenación, necesidades de parcela, dificultad de promoción o cualesquiera otros, observándose que, al menos, algunas de las razones pueden ser la de ofertar parcelas industriales de gran superficie y facilitar la gestión al ser mayoritarios los terrenos de titularidad municipal. En la memoria aportada no se lleva a cabo esta justificación, si bien se mencionan otras dos alternativas a la propuesta finalmente elegida que han sido contempladas por el Avance del nuevo instrumento de planeamiento general en tramitación, (Barbusiel y Valdevicort). Se indica como demanda real existente la de una empresa que requiere una parcela neta de 12 ha.

Respecto a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se aportan, además de los vigentes, los planos de ordenación modificados, esto es:

- Plano nº 7.17 al 7.19 y 7.21, “Usos pormenorizados”.
- Plano nº 8.17 al 8.19 y 8.21, “Alturas, alineaciones y rasantes del suelo urbano”.

OCTAVO.- Los terrenos que se pretenden incorporar al suelo urbanizable delimitado actualmente son clasificados como suelo no urbanizable genérico, perteneciendo al denominado polígono 29 “Valdearenas”, con un pronunciado relieve, como se puede observar en el plano de ordenación presentado donde se grafían las curvas de nivel.

Las principales determinaciones que se pretenden incorporar en el Plan General en relación al cambio de clasificación propuesto son:

- Único sector de SUZD “Sector Ampliación de La Charluca”, a desarrollar mediante Plan Parcial, para el que podrán preverse varias fases.

- Superficie: 408.539,86 m².
- Sistema de gestión: directa por cooperación.
- Plazos: 10 años.
- Uso global: industrial en general y almacenes.
- Usos compatibles: máx. 30% de la superficie edificable total:
 - Comercial, oficinas y usos terciarios.
 - Equipamientos y servicios.
 - Vivienda unifamiliar de guardas o vigilantes.
- Edificabilidad bruta: 1 m²/m² (408.539,86 m² edificables).
- SG adscritos:
- Cesión del aprovechamiento: 10% del AM.
- Cesiones para dotaciones locales: las previstas por la Ley 3/2009 para espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

Se indica además una ordenación orientativa según la cual los usos terciarios se ubicarán frente a la autovía, para ser visibles desde ella. Junto a éstos se situarán las zonas de equipamiento público y en un segundo plano se localizarán las manzanas de uso industrial. En continuidad con los espacios del mismo uso existentes en La Charluca, se prevé el equipamiento público y una zona verde, previéndose otra junto al LIC al sureste, con el objetivo de anular las repercusiones medioambientales. En las zonas de servidumbre de las líneas eléctricas de alta tensión existentes se prevén zonas verdes o aparcamientos públicos. No obstante, cabe puntualizar que esta ordenación ha de tomarse como orientativa, salvo que se establezca alguna condición vinculante desde la modificación, puesto que la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Parcial correspondiente.

Respecto a las infraestructuras necesarias, éstas se justifican en el apartado 3 de la memoria. En este sentido se indica:

- Conexiones viarias: Se llevarán a cabo con el Polígono La Charluca a través de dos puntos, encontrándose este polígono conectado a su vez a la carretera N-234 mediante una glorieta, habiendo sido realizado un estudio de tráfico para garantizar la suficiencia de la misma como conexión tanto para el polígono existente como para su extensión.
- Abastecimiento de agua: Se prevé la construcción de un depósito que se alimentará del existente en el Polígono La Charluca, al que se conectará por tubería.
- Vertido de aguas: De forma separativa, las aguas negras se recogerán a través de una red de alcantarillado con vertido a la red municipal de La Charluca y las aguas de escorrentía superficial se gestionarán en una laguna de laminación con posterior vertido a barranco.

- Energía eléctrica: Se suministrará a partir de la subestación existente en las cercanías.
- Telecomunicaciones: Se realizarán por extensión de las redes existentes en La Charluca.

En el estudio económico financiero de la actuación se incluyen los costes de ejecución tanto de las infraestructuras internas como de las externas indicadas. Cabe destacar, por otro lado, que la pronunciada topografía del ámbito supondrá unos importantes costes económicos asociados a la ejecución, teniendo éstos una gran relevancia en lo que respecta a la viabilidad final de la operación. Como infraestructuras externas, en éste se señalan, además de los enlaces viarios, el depósito de abastecimiento, por lo que no queda claro si éste se ubicará o no en los terrenos del propio sector. De ubicarse fuera se deberán señalar las previsiones necesarias al respecto en relación a los terrenos donde se ubiquen.

En planimetría, respecto a las infraestructuras externas, únicamente se encuentra grafía de las conexiones viarias previstas (planos nº 8). En este sentido, se considera necesaria mayor concreción gráfica en relación a las redes de infraestructuras externas, en cuanto a las previsiones relativas a trazados y, en su caso, condiciones vinculantes (en el caso de que resulten necesarias), para el desarrollo del plan parcial posterior. Así pues, se deberán graficar las conexiones exteriores de servicios urbanísticos previstas (abastecimiento de agua, electricidad, evacuación de aguas residuales, telecomunicaciones...) así como las existentes a las que se acometa, en los correspondientes planos de información y ordenación.

Por otro lado, en lo que respecta a la ordenación del propio sector, resulta conveniente recoger gráficamente el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, al menos en lo referido a los necesarios viales de conexión con el Polígono La Charluca. En este sentido, si así se decide, se establecerá como vinculante el trazado de la glorieta incluida en el sector, que se grafía acotada en el plano 8.18.

En la documentación técnica se ha incluido un estudio de tráfico en el que se analizan los viarios diseñados, incluyendo las conexiones con el polígono existente. Se observa que a la hora de realizar los cálculos relativos a la movilidad generada por el planeamiento se tiene en cuenta la edificabilidad prevista por el Plan Parcial aprobado inicialmente, que supone 204.269,93 m² de techo edificable total aplicando una edificabilidad bruta de 0,5 m²/m², frente a la máxima prevista por la Modificación nº 25 del Plan General, de 408.539,86 m² edificables, considerando una edificabilidad bruta de 1 m²/m². Para los cálculos efectuados se indica como conclusión que no se detectan problemas de capacidad del viario actual. No obstante, si finalmente no se redujese la capacidad del Plan Parcial respecto a la máxima propuesta en la Modificación nº 25 del Plan General, se desconocen las repercusiones que sobre la circulación se generarían. Es decir, parece válido ese estudio siempre y cuando la ordenación final adopte los parámetros del Plan Parcial, menores a los de la modificación puntual del Plan General.

Por otro lado, se constata que las conexiones viarias previstas exteriormente, graficadas en los planos de ordenación nº 8, se ubican en suelo urbano consolidado del Polígono La Charluca, colindante al nuevo sector

propuesto. Es decir, la Modificación nº 25, además de un cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado industrial, supone una alteración de la ordenación de varias parcelas de espacios libres / zonas verdes en suelo urbano consolidado, de tal forma que se suprime parte de superficie destinada a estos usos, pasando a ser viario. En este sentido, si bien no resulta necesaria la obtención de los terrenos correspondientes por parte del Ayuntamiento, entendiéndose que ya son suelos dotacionales municipales, se requiere la previsión del mantenimiento de este tipo de espacios de similar calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan General, todo ello de acuerdo con el artículo 79 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón. Es decir, la supresión de terrenos destinados a zonas verdes para ejecutar los viales requiere la reubicación de los mismos en otro ámbito, cercano en la medida de lo posible. A estos efectos, si se contemplase la posibilidad de reubicación en el sector colindante propuesto únicamente sería admisible de garantizarse la disposición inmediata de esos terrenos por el Ayuntamiento, no postergándose ésta en el tiempo respecto a la ejecución de esos viales, es decir, en una misma fase de urbanización. En todo caso, los terrenos de zonas verdes que supondría esa reubicación sería a mayores de los correspondientes a los módulos de reserva del sector, y las condiciones indicadas en cuanto al momento de su obtención y las relativas a cuantificación, localización y morfología deberán ser definidas en la presente modificación puntual, como vinculantes para el posterior plan parcial, de tal forma que se cumpla el imperativo legal de que el nuevo contenido del plan disponga de un grado de precisión similar al modificado.

Como principales afecciones sectoriales, según el visor de Idearagón, podemos destacar las correspondientes a la vía pecuaria "Colada de Valdeacederas", que discurre al oeste y norte del ámbito, y la autovía A-2, al norte. Todo el ámbito figura como de protección del Hieraaetus Fasciatus. Por otro lado, según el informe de la CHE, el sector es atravesado por una serie de barrancos, destacando el denominado "Barranco de Valdearenas", que atraviesa el sector por sus extremos noroeste y suroeste. Los restantes cauces son de escasa entidad, debiéndose llevar a cabo únicamente el tratamiento adecuado de las escorrentías.

Respecto a la vía pecuaria, se indica en el documento presentado que aproximadamente 370 metros lineales de su trazado discurren por el sector propuesto al norte del mismo, considerándose oportuno llevar a cabo la modificación de su trazado.

Se indica que el procedimiento de modificación, según lo previsto por la Ley 10/2005 de Vías Pecuarias de Aragón, se llevará a cabo con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. Sin embargo, dicha modificación no puede postergarse a aquel momento, en tanto en cuanto la Modificación del Plan General que se plantea supone un cambio de clasificación a suelo urbanizable delimitado que no puede asignarse a los terrenos de la vía pecuaria que se encuentran incluidos en el sector por contravenir a la clasificación legal que les corresponde, que es la de suelo no urbanizable especial. De este modo, de no encontrarse aprobada la

modificación de trazado no se puede aprobar definitivamente esta modificación, salvo que se detraigan los terrenos afectados del sector, de tal forma que permanezcan clasificados como suelo no urbanizable especial.

Por otro lado, en los planos del Plan Parcial del sector, únicamente aprobado de forma inicial, se grafía un gasoducto denominado "Línea de gas Zaragoza-Calatayud" afectando al ámbito y llegando a una planta de gas existente. Sin embargo, en el documento de la Modificación nº 25 del Plan General la única mención al respecto del suministro de gas es en relación a la totalidad del término municipal, indicándose únicamente que existen dos gasoductos dando servicio a la población. Esta información deberá ampliarse en el presente expediente, pudiendo ser necesario recabar, en su caso, informe de la Dirección General de Política Energética y Minas, Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

En todo caso, las afecciones sectoriales existentes deberán grafarse convenientemente en los planos de información de la Modificación.

Respecto a los propietarios, se adjunta una relación de propietarios y titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del expediente. Sin embargo, no se aporta un plano donde se recoja el parcelario catastral afectado, debiéndose presentar como plano de información de la modificación. Sin perjuicio de lo anterior, se detecta que el listado difiere en lo referido a algunas parcelas del listado contenido en el Plan Parcial inicialmente aprobado, por lo que sería conveniente solucionar la discrepancia, si es que los datos recogidos en la Modificación Puntual fuesen erróneos.

NOVENO.- En relación a la definición del nuevo contenido del plan y su grado de precisión similar al modificado:

Se considera que la documentación gráfica aportada debe ser completada, fundamentalmente en lo que a planimetría de información se refiere, en lo que respecta a servicios urbanísticos externos existentes y nuevas conexiones a prever necesariamente para permitir el desarrollo del posterior Plan Parcial, así como en lo referido al trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios dentro del propio sector, y afecciones sectoriales existentes. Si finalmente la ordenación pormenorizada tomase parámetros de edificabilidad superiores a los aprobados inicialmente en el Plan Parcial que desarrolla la presente modificación puntual de Plan General deberá analizarse la repercusión que esto supone en relación a las capacidades del viario de conexión y circulación interior, ya que los parámetros del Plan Parcial son los que se han tenido en cuenta en el estudio de tráfico efectuado.

En relación a la justificación de la modificación:

Debe ampliarse la justificación aportada en relación a decisión de priorizar el desarrollo del sector de suelo urbanizable delimitado que se propone sobre los suelos que ya se encuentran clasificados en el Plan General como urbanizables no programados (equivalentes a no delimitados), así como actualizar la memoria en

relación a las demandas actuales (si las indicadas se refiriesen a momentos iniciales de la tramitación de este planeamiento, que se inició en 2.010 y difirieran de las existentes a día de hoy).

Se considera conveniente valorar la posibilidad de fraccionar el sector en varias unidades de ejecución de tal forma que se garantice un desarrollo gradual ajustado a las demandas reales, vinculando el desarrollo de la unidad o unidades de ejecución más alejadas al suelo urbano a la ejecución y ocupación de la o las más cercanas.

En relación al cumplimiento de requisitos especiales previstos por la Ley de Urbanismo:

De acuerdo con el artículo 79 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón el requisito que resulta de aplicación a esta concreta modificación se refiere al aporte de la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente. En este sentido, como anteriormente se ha referido, sería conveniente solucionar las discrepancias detectadas entre el listado aportado en la Modificación y el que figura en el Plan Parcial inicialmente aprobado, si el error se encontrase en la Modificación.

Por otro lado, las zonas verdes a suprimir en el suelo urbano consolidado de La Charluca deberán reubicarse en otros espacios, como se ha indicado en apartados anteriores de este acuerdo.

En relación a los informes y afecciones sectoriales:

En el documento técnico de la Modificación Puntual nº 25 deberán cumplirse las diferentes prescripciones establecidas por los informes sectoriales recabados en aquellos casos en que se refieran a determinaciones que deban ser recogidas en este documento de modificación (y no de plan parcial, proyectos de urbanización o edificación, etc), en particular:

- Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, Ministerio de Fomento: Han de ser excluidos de la zona sometida a planeamiento los terrenos expropiados por el Ministerio de Fomento adscritos a la autovía A-2.
- Ministerio de Defensa: No consta un último informe del Subdirector General de Patrimonio de DIGENIN de carácter favorable condicionado, de fecha 27 de julio de 2.012, que se menciona en el documento técnico de la Modificación, debiéndose aportar para verificarse el cumplimiento del condicionado. Si dicho condicionado sigue siendo el establecido en un informe anterior, consistente en la asunción por parte del Ayuntamiento de Calatayud de la obligación de construir a su propia costa y llevar a cabo la cesión de uso de un campo de tiro y maniobras al Ministerio de Defensa, esto supone la necesidad de tener en cuenta en el presente expediente de modificación de Plan General las consideraciones y compromisos oportunos al respecto, en cuanto al estudio económico e impacto para la hacienda municipal que dichas actuaciones de obtención de terrenos y construcción comprenden, previsiones de ubicación en cuanto a

compatibilidad con la clasificación y calificación de suelos, usos y protecciones que se deban establecer para poder ejecutar el proyecto y posteriormente desarrollar esta actividad conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, así como plazos de actuación. Así pues estas precisiones y justificaciones necesarias deberán incorporarse a la presente modificación, mediando convenio en caso de resultar pertinente.

- INAGA: La Colada de Valdeacederas, con su anchura legal, debe ser clasificada como suelo no urbanizable especial salvo que se encuentre aprobada una modificación del trazado de la misma.
- CHE: Sin perjuicio de las indicaciones con carácter genérico efectuadas en su informe para las zonas inundables y afectadas por el flujo preferente incluidas en áreas urbanizables, en tanto en cuanto en el informe emitido no se analiza expresamente la presencia de dichas contingencias, ni se solicita un estudio de inundabilidad al respecto, indicándose además que no se prevén a priori nuevas afecciones significativas al régimen de las corrientes en relación a los dos tramos del barranco Valdearenas, dado que afectan a una zonificación de espacio libre público, esta previsión debiera mantenerse en el documento de plan parcial que se apruebe definitivamente, puesto que con ella se ha informado.

Finalmente, se considera necesaria la obtención de los informes sectoriales siguientes que no obran en el expediente:

- Servicio de Seguridad y Protección Civil, Dirección General de Justicia e Interior (en relación a posibles riesgos).
- Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte.
- Departamento de Economía, Industria y Empleo (en virtud de lo dispuesto por la Ley 4/2015 de Comercio de Aragón, ya que se prevé el uso comercial entre los compatibles, permitiéndose un máximo para esos usos compatibles del 30% de la superficie edificable total).
- Dirección General de Política Energética y Minas, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, (en el caso de que exista finalmente afección a gasoductos).

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Suspender la emisión de informe en la modificación aislada nº 25 relativa a la ampliación del polígono “La Charluca” del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, de conformidad con lo establecido en los precedentes fundamentos de derecho.

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

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

**7. CALATAYUD: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 32 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
CPU 2017/11.**

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 2 de febrero de 2017.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud fue aprobada inicialmente, con fecha 25 de julio de 2016, con arreglo a lo establecido en el artículo 57.1, por remisión del artículo 85, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 174, de 30 de julio de 2016. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 25 de octubre de 2016, no se ha presentado alegación alguna.

TERCERO.- La documentación técnica aportada, en soporte digital y papel, con fecha de junio de 2016, consta de:

- I. Memoria Justificativa y Descriptiva de la Modificación.
- II. Anexo I: Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón, se declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, Zona Arqueológica, el yacimiento denominado "Valdeherrera" en los términos municipales de Calatayud y Paracuellos de Jiloca.
- III. Anexo II: Acuerdo CPU de 25/05/16 (CPU 2013/45)

- IV. Anexo III: Propietarios afectados
- V. Anexo IV: plano 1 PGOU vigente
- VI. Anexo V: plano 1 PGOU modificado.

CUARTO.- En el expediente consta el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, del Gobierno de Aragón, de fecha 23 de septiembre de 2016, de carácter favorable.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO - 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 tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.
- El artículo 86 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una Modificación de Plan General debe analizar el cumplimiento de las 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 85 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que remite al artículo 57 del mismo cuerpo legal y en el artículo 49 y siguientes 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. En especial hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de Modificación son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la Modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas por la Modificación, además de las autorizaciones que sean exigibles por la legislación ambiental, en su caso.

QUINTO.- El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Calatayud es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. En concreto fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de 8 de junio de 1999, y publicadas sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de fecha 27 de enero de 2000. La modificación puntual propuesta es la nº 32.

SEXTO.- La modificación planteada del Plan General de ordenación Urbana de Calatayud tiene como objeto el ajuste del PGOU del municipio a la delimitación del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, Zona Arqueológica, del yacimiento denominado "Valdeherrera" establecido en el Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

La modificación afecta a un ámbito de suelo al suroeste del núcleo urbano, entre la autovía A-2, la carretera A-202 y el límite del término municipal actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico. Concretamente a las parcelas 183, 184, 185, 186 y 187 del polígono 32.

La modificación supone el ajuste del Plan General a la delimitación exacta del yacimiento de Valdeherrera, declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, zona arqueológica por el Decreto 230/2008 del Gobierno de Aragón y a su entorno de protección determinado también en dicho decreto.

El referido ajuste implica la extracción de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Arqueológica y su clasificación como Suelo No Urbanizable Normal u Ordinario (es decir Suelo No Urbanizable Genérico) de las referidas parcelas.

En la modificación se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico tanto el yacimiento como su entorno de protección.

Dicho cambio afecta al plano de ordenación 1 denominado Término Municipal: Estructura General, Clases de Suelo y Sistemas Generales e implica su sustitución por uno nuevo revisado, ajustando el suelo no urbanizable de protección arqueológica en el ámbito correspondiente al yacimiento arqueológico "Valdeherrera" en el TM de Calatayud, a la delimitación contenida del mismo en el citado Decreto (230/2008).

Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, de acuerdo con la documentación técnica aportada, la modificación planteada se justifica en primer lugar como consecuencia de la tramitación del expediente de autorización especial en suelo no urbanizable de un Camping en el término municipal de Calatayud (CPU 2013/45), en las parcelas 183 a 187, del polígono 32, respecto al cual el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de mayo de 2016 adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable de protección especial, protección de yacimientos arqueológicos, previo a la licencia de obras, para Implantación de camping categoría primera, en el término municipal de Calatayud, a instancia de Golf Calatayud, S.L., instando al Ayuntamiento de Calatayud, a proceder a la tramitación de una Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, con el fin de adaptar la delimitación de las zonas de protección de yacimientos arqueológicos a lo establecido por Patrimonio Cultural."

De esta forma la modificación tiene como objeto el ajuste del planeamiento vigente en lo que respecta a la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica a la delimitación del yacimiento de "Valdeherrera" y su entorno de protección contenida en el Decreto 230/2008, el cual incluye una descripción completa del yacimiento y un plano con coordenadas delimitando, tanto el bien como su entorno, extrayendo del Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica varias parcelas al entenderse que las mismas no poseen los valores que erróneamente motivaron su protección.

SEXTO.- Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones:

En relación a la tramitación, constan los documentos acreditativos de la aprobación inicial e información pública, certificándose así la validez del procedimiento administrativo del instrumento, de acuerdo a lo dispuesto a tal efecto por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón al respecto de las modificaciones de planeamiento general dispuestas en su artículo 85.

En relación a la definición del nuevo contenido del Plan General de Ordenación Urbana y su grado de precisión similar al modificado, la documentación técnica aportada afecta únicamente a la documentación gráfica del Plan General, concretamente plano de ordenación 1 denominado Termino Municipal: Estructura General, Clases de Suelo y Sistemas Generales, considerándose ajustada la documentación presentada al objeto pretendido, siendo su grado de precisión y nivel de detalle similar al modificado.

En relación a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, la justificación aportada se considera adecuada y suficiente en lo que respecta a la superficie que se extrae del Suelo No urbanizable Protegido Arqueológico.

En relación a su contenido, del análisis de la documentación gráfica aportada y obrante en este Consejo se confirma cómo inicialmente la delimitación del yacimiento recogida en el Plano 1 del Plan General no se corresponde exactamente con la establecida en el Decreto, extendiéndose la protección hacia el sur hasta el límite del término municipal.

El plano revisado en cambio ajusta la delimitación del Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico a la geometría del yacimiento y su entorno dada en el Decreto, clasificando el suelo que se extrae como Suelo No Urbanizable Normal u Ordinario. No obstante, dado que la base cartográfica de dicho plano está realizada a una escala 1:5000, no permite un grado de definición tan preciso como la delimitación dada en el Decreto 230/2008, entendiéndose en cualquier caso que será de aplicación la protección en el ámbito concreto del yacimiento.

En la documentación aportada no se indica de forma cuantificada la superficie extraída del Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico, ni se aportan los anexos de síntesis de la memoria justificativa ajustados a los cambios operados. Únicamente se aportan las fichas NOTEPA detectándose a su vez errores en el contenido las mismas.

De acuerdo con el visor del Régimen Jurídico del Territorio se observa cómo el ámbito de aplicación de la modificación está incluido en el ámbito de protección del Águila Azor Perdicera (*Hieraetus Fasciatus*) según lo dispuesto en el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para la especie en Aragón, y se aprueba su Plan de Recuperación, aunque fuera del Área Crítica del mismo.

En la modificación se justifica la ausencia de valores de naturaleza arqueológica de las parcelas cuya categoría se cambia de Suelo No Urbanizable Especial a Suelo No Urbanizable Genérico, sin embargo no se aporta justificación respecto de la inclusión de estos terrenos en el ámbito de aplicación del plan de Recuperación del Águila Azor Perdicera.

Ante la inexistencia de informe del INAGA, en el seno de la ponencia técnica el representante de este organismo tal y como había puesto de manifiesto con anterioridad ante los órganos que asisten al Consejo, constató que no era preciso la incorporación al expediente del informe del Instituto para la clasificación de las parcelas 183, 184, 185, 186 y 187 del polígono 32, referidas en la documentación aportada, como suelo no urbanizable genérico.

Finalmente, existen otras consideraciones a realizar:

- Deberá completarse la documentación digital aportada con la documentación gráfica en su formato editable y la memoria justificativa en formato no editable.
- No procede la aportación de la ficha NOTEPA correspondiente a unidades de ejecución o Sectores dado que no resulta afectado ninguno de estos ámbitos por la modificación.
- Deberá revisarse la ficha NOTEPA de datos generales, recogiendo las variaciones en la superficie de las distintas clasificaciones de suelo afectadas, llevadas a cabo por la modificación.

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación relativa a la delimitación del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, Zona Arqueológica, del yacimiento denominado "Valdeherrera" establecido en el Decreto 230/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

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

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

8. BORJA: CONSULTA RELATIVA A LA POSIBILIDAD DE ELIMINAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 6. CPU 2017/10.

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Borja en el que se formula la consulta por parte del Ayuntamiento de Borja sobre la procedencia o no de eliminar el 10% del aprovechamiento correspondiente de la unidad de ejecución que se delimitó en la Modificación Puntual nº 6 del PGOU del citado municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El municipio de Borja cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón. La Modificación Aislada nº 6 de dicho Plan General, tenía en origen por objeto el cambio de calificación de tres solares del suelo urbano consolidado sin cambio de categoría:

- Solar de uso residencial a uso equipamiento polivalente.
- Solar de uso industrial a uso equipamiento polivalente.
- Solar de uso equipamiento docente a uso residencial ensanche grado 2.

La aprobación inicial municipal se produjo el 20 de octubre de 2.009, con el condicionado siguiente: *"Deberá incluirse el vial lateral Oeste de la zona 1 mediante compromiso de cesión y urbanización, así como plantearse las correspondientes cesiones de uso y aprovechamientos, bien mediante su inclusión directa en el*

documento de modificación puntual o bien recalificando mediante delimitación de unidad de ejecución a desarrollar urbanísticamente”.

SEGUNDO.- Con fecha de 20 de enero de 2012, el expediente fue sometido posteriormente al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del 20 de enero de 2012, informándose favorablemente las dos primeras recalificaciones y suspendiéndose la emisión de informe respecto a la tercera, con la siguiente motivación:

- La ordenación proyectada resulta insuficiente en lo relativo a conexiones viarias y continuidad de la trama urbana.
- En caso de continuar con la tramitación de este procedimiento, considerando la configuración específica de la trama urbana en que se insertan estos suelos se deberá realizar una ordenación específica en la que se integren adecuadamente el uso de equipamiento con un modelo de aprovechamiento residencial. Para ello o bien se resuelve la ordenación detallada en el Plan General de Ordenación Urbana o bien se fijan las condiciones para el desarrollo la ordenación mediante Plan Especial. En cualquier caso el ámbito quedará integrado en unidad de ejecución y clasificado como suelo urbano no consolidado.
- La documentación técnica-administrativa aportada objeto de este procedimiento deberá diligenciarse de aprobación inicial por el órgano competente a fin de garantizar su autenticidad, haciendo constar en su caso, los distintos acuerdos o resoluciones municipales que sobre la misma se hayan adoptado.

Posteriormente se presentó nueva documentación, en la que se incluía la parcela respecto a la que se suspendió la emisión de informe en una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado y se planteaba su ordenación pormenorizada directamente desde el propio Plan General, manteniendo la calificación propuesta en la aprobación inicial, de residencial ensanche grado 2. Esta ordenación suponía, en lo que respecta a cesiones de dotaciones locales, las correspondientes a un viario público, no contemplándose cesiones para equipamientos ni zonas verdes.

TERCERO.- Con fecha de 16 de enero de 2013, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza levantó la suspensión e informó favorablemente la modificación en relación con la recalificación de equipamiento a residencial ensanche grado 2, con un reparo referido a la necesidad de completar la ordenación propuesta con un Estudio de Detalle, indicándose que no se había resuelto la integración de usos de equipamiento o zona verde con el uso residencial. Se indicó además la necesidad de dar solución al condicionado impuesto por el Ayuntamiento de Borja en su aprobación inicial.

Por último, la Modificación Puntual nº 6 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Borja el 31 de enero de 2013, de acuerdo con la solicitud de consulta de la corporación municipal dirigida al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con registro de entrada en el Gobierno de Aragón de 3 de febrero de 2017.

CUARTO.- La solicitud de consulta se acompaña con el documento de la modificación aprobado definitivamente, aunque no cuenta con diligencia municipal, resultando ser el mismo que fue objeto de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha 16 de enero de 2013. Así pues, en este documento de aprobación definitiva no se incorporaron las prescripciones indicadas en el último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y, por extensión, del acuerdo de aprobación inicial municipal.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 municipio de Borja cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en el año 2002, proveniente de un procedimiento de Adaptación de las Normas Subsidiarias que databan de 1993.

Desde la entrada en vigor del Plan General, y hasta la fecha, se han llevado a cabo nueve modificaciones puntuales siendo la número 6 la modificación la que motiva la presente consulta.

SEGUNDO.- La consulta por parte del Ayuntamiento de Borja se refiere a la procedencia o no de eliminar el 10% del aprovechamiento correspondiente de la unidad de ejecución que se delimitó en la Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana a favor de la administración, conflicto que surge entre el Ayuntamiento y el propietario de los terrenos afectados (al parecer propietario único de la unidad de ejecución), a la hora de efectuar la correspondiente reparcelación.

Según la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en su redacción originaria, que era la vigente cuando se aprobó inicialmente la modificación que nos ocupa, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario en suelo urbano no consolidado ha de ser el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, correspondiendo el 10% restante a la Administración, sin perjuicio de que el documento técnico de la Modificación Puntual nº 6 del Plan General de Borja, aprobado definitivamente, no lo recoge de forma expresa, deberá prevalecer la norma legal sobre la reglamentaria constituida por el planeamiento. En todo caso, la posible eliminación o reducción de la cesión de aprovechamiento al municipio, únicamente se contempla de forma excepcional y específicamente motivada para determinados supuestos relacionados en el apartado 5 del artículo 134 de la citada ley.

Al no contemplarse en la documentación de la modificación esta excepcionalidad ni la específica motivación de la misma, no parece procedente la eliminación del 10% del aprovechamiento que debe corresponder al Municipio de Borja, y que debería respetar el proyecto de reparcelación correspondiente.

1. Por todo ello,

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

PRIMERO.- Informar la Consulta formulada por el Ayuntamiento de Borja relativa a la procedencia o no de eliminar el 10% del aprovechamiento correspondiente de la unidad de ejecución que se delimitó en la Modificación Puntual nº 6 del PGOU del citado municipio.

SEGUNDO.- Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

9. **DAROCA: INFORME CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE DAROCA Y "HARINAS LOZANO S.A". CPU. 2017/23.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, de Urbanismo de Aragón, se emite el siguiente informe sobre cuestiones de alcance supralocal o de legalidad, establecidas en el artículo 49 del mismo texto legal, respecto al proyecto de convenio urbanístico de planeamiento suscrito por el Ayuntamiento de Daroca.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 24 de febrero de 2017 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, para la emisión de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, oficio del Ayuntamiento de Daroca por el que se remite Proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión y cuyo objeto es el acondicionamiento de la zona de aparcamiento, buscar acceso para los jardines municipales de detrás de la fábrica y variar los accesos al sistema de compuertas de la acequia del río Molinar. Dicho proyecto está suscrito por el Ayuntamiento de Daroca y la mercantil HARINAS LOZANO, S.A.

SEGUNDO.- Con fecha 27 de diciembre de 2016, se aprobó inicialmente el Convenio y, posteriormente, con fecha 16 de enero de 2017 se publicó el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia de Zaragoza nº 11.

TERCERO.- Con fecha 3 de marzo de 2017, mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo, se prorroga el plazo del procedimiento para informar este expediente por quince días adicionales.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 informar la presente propuesta de Convenio en relación con el planeamiento. El informe deberá emitirse en el plazo de un mes, según preceptúa el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Daroca fue elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 23 de mayo de 1985.

Este instrumento de planeamiento de primer orden y el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Daroca establecieron diversas unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, entre los que destacamos UE 21-Molino con uso característico residencial y UE 23- Harinera con uso característico industrial.

TERCERO.- La presente Propuesta de convenio tiene por **objeto**:

- El establecimiento de las determinaciones básicas y suficientes para la ordenación de las fincas: 5916, 65, 6548, 5570 y 6474, fijando la clasificación del suelo como *urbano consolidado*, con un *uso predominantemente industrial* y una ordenación detallada, tendente a la regeneración del ámbito.
- La ordenación detallada contendrá la eliminación del viario y servidumbres existentes entre las unidades de ejecución números 21 y 23, que desaparecerán como tales, así como la regularización del pequeño espacio libre público correspondiente a las instalaciones de la báscula existente en la actualidad, y cuyo traslado se propicia con motivo del presente convenio con el fin de reducir el tránsito de vehículos de tonelaje, así como se reorganiza el espacio de acceso al antiguo Molino, con su uso público, de acceso y aparcamiento.

Los terrenos afectados tienen una extensión aproximada de 6.700 m².

CUARTO.- El proyecto de convenio afecta a las parcelas de referencia catastral 3025110XL3532E0001KF, 3025113XL3532E0001XF, 3025112XL3532E0001XF, 3025111XL3532E0001XF y la finca registral N° 6474, con una superficie total de 6.700 m². En la primera de las fincas indicadas, hay un edificio

de tres plantas, que albergaba el antiguo Molino Harinero. Este inmueble se encuentra actualmente en desuso, como elemento productivo y funcional, si bien representa un valor cultural, como vestigio de una época del desarrollo industrial.

Las otras fincas se encuentran afectadas, y destinadas de forma efectiva, a la actividad harinera que se desarrolla en las mismas por el titular de la actividad, Harinas Lozano S.A., que representa igualmente un exponente de una implantación creadora de empleo-industria, en colindancia con la vivienda-servicios.

El interés de la empresa es el de renovarse, mejorar sus sistemas y procesos, en aras de la calidad ambiental, para reforzar la integración de su industria junto a la zona residencial, como parte de su mejor oferta, y como contribución al fomento de la actividad económica en el municipio.

La situación económica actual, los previsibles costes de traslado de una instalación como la que nos ocupa, más los de nueva planta; junto a las múltiples posibilidades de localización en suelos industriales fuera del municipio, así como la dificultad en obtener una ocupación del suelo que quedaría vacante, desaconsejan una solución tendente a la recalificación de los terrenos y su vaciamiento.

Por ello, se ha optado por adoptar medidas que, por un lado, permitan consolidar una iniciativa económica de notable interés para la localidad y permitan la mejora inmediata de la accesibilidad a equipamiento y zonas verdes que, actualmente, se encuentran infrautilizadas por la ciudadanía.

La modificación aislada del planeamiento que pretende constituir la herramienta para acometer la iniciativa, tendrá como directrices:

1. La clasificación del suelo que ocupan las instalaciones y su entorno, como urbano consolidado, de uso predominantemente industrial, en atención a su real estado edificatorio y de urbanización.
2. Se dotará la modificación aislada de una ordenación detallada en cuanto a zonificación, alineaciones, cesiones y aprovechamientos, fijando igualmente los compromisos inherentes a la urbanización del ámbito. También se incluirá en las determinaciones urbanísticas necesarias para acoger la instalación de silos en el interior de la parcela, que permitan la modernización de las actuales instalaciones, en altura similar a la que actualmente mantienen los edificios existentes.
3. El antiguo molino harinero tendrá un uso dotacional, de titularidad privada.

4. La zona de acceso al antiguo molino, situada al norte de la parcela de Harinas Lozano, será pública, destinada a acceso y aparcamiento.
5. Se dotará de acceso a la zona verde pública situada al sur de la propiedad de Harinas Lozano.
6. Se resolverá el trazado de la acequia del Molinar, a su paso por las instalaciones de Harinas Lozano, por la zona más adecuada al uso de la parcela; y se acondicionará su cajero, oída la Comunidad de Regantes, dotándola de mayor seguridad para personas y bienes mediante la cubrición del trazado final, en su límite con la Avda. Madrid.

En cuanto a las estipulaciones del convenio, se establecen las siguientes:

1. Harinas Lozano se compromete a la cesión gratuita de los terrenos de su propiedad considerados como zona viaria y de acceso al antiguo molino.
2. Harinas Lozano S.A ejecutará a su costa el traslado de las instalaciones que ocupa la actual báscula.
3. Harinas Lozano S.A cederá el espacio de su propiedad que fuera necesario para ejecutar el acceso a la zona verde pública situada al sur de sus instalaciones.
4. Las obligaciones de urbanización y de cesión se producirán en el plazo de 15 días desde que se apruebe definitivamente la modificación puntual del planeamiento, que recoja la ordenación que establece este convenio, y se materializará ante notario en el plazo máximo de 30 días contado desde el fin del plazo anterior.
5. Harinas Lozano S.A contribuirá económicamente con la suma de 60.000 € que ingresará en el Ayuntamiento en concepto de costes de urbanización de los espacios públicos que van a resultar del proceso urbanístico y de la disminución de reservas dotacionales que implica la consideración del espacio como suelo urbano consolidado respecto a su tratamiento anterior.
6. El Ayuntamiento de Daroca se compromete a la consideración del espacio que actualmente ocupa la báscula, como suelo industrial, que se incorporará a las instalaciones de Harinas Lozano S.A, regularizando este espacio con la zona de cesión para espacio de uso público destinado a acceso y aparcamiento.
7. El Ayuntamiento de Daroca urbanizará, directamente y a su costa el espacio público que servirá de acceso al antiguo Molino, pudiendo acordar con la actual propiedad una ocupación y urbanización anticipada de la misma.
8. El Ayuntamiento se ocupará de la obtención de un acceso a la zona verde pública existente al sur de las instalaciones de la Harinera, sin condicionar el desarrollo del suelo industrial actualmente ocupado por la misma, a la obtención y materialización del citado acceso.
9. El Ayuntamiento de Daroca se compromete a la adopción de los acuerdos necesarios para la aprobación de una modificación aislada de su planeamiento que permita obtener los

objetivos del presente convenio. Dicha modificación, una vez aprobada, se integrará en la revisión del Plan general, como planeamiento recogido.

10. La competencia para aprobar estos convenios de planeamiento corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de periodo de información pública e informe por el órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes. El municipio conserva en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si finalmente no se aprobara definitivamente la modificación del planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.
11. El Ayuntamiento de Daroca deberá dar la oportuna publicidad al presente convenio, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

QUINTO.- Entrando en la valoración del proyecto de convenio, hay que hacer constar, en primer lugar, que en cuanto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 100 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, deberá someterse a información pública el contenido íntegro del texto del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

Por otra parte, examinada la documentación técnica, se observa que no incluye plazo máximo de vigencia del Convenio Urbanístico indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como la valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban y de las garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, condición esencial de validez del convenio según el artículo 100.6 del TRLUA.

Además, según el artículo 100.3 del TRLUA, serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares cuando se permita la percepción de cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente. Según el documento técnico presentado, se observa que "Harinas Lozano S.A" deberá abonar una cantidad en metálico para contribuir con los costes de urbanización.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 101, la eficacia del convenio queda condicionada por ministerio de Ley a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por la Administración competente. En caso de no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable, los convenios de planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes, ni a responsabilidad patrimonial de la Administración. Se comprueba que la presente determinación legal aparece en el texto del convenio.

Con respecto a los motivos de alcance supralocal establecidos en el artículo 49 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se considera que el objeto del convenio no afecta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ni será incompatible con riesgos preexistentes, por lo que no se encuentran motivos de alcance supralocal para su informe desfavorable.

Y, finalmente, en relación con los motivos de legalidad, no se observan más contravenciones que las contenidas en la parte expositiva de este informe.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar el proyecto de Convenio entre el Ayuntamiento de Daroca y la comercial "Harinas Lozano, S.A." de conformidad con lo establecido en los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

**10. LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CENTRO DE FORMACIÓN EN CASA DE ESPIRITUALIDAD NTRA. SRA. DE CABAÑAS, A INSTANCIA DE "-----
-----." C.P.U.-2016/118**

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable genérico, para "Centro de formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. de Cabañas", previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de La Almunia de Doña Godina, a instancia de -----
-----, 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 memoria técnica de agosto 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 24 de octubre de 2016, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, mediante escrito de 8 de noviembre de 2016, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 10 de febrero de 2017 ha sido aportada nueva documentación.

SEGUNDO.- Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Oficio de Alcaldía de 19 de octubre de 2016 por el que se solicita informe relativo al expediente de autorización especial de Centro de Formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas.
- Informe técnico favorable suscrito por la Arquitecta municipal de fecha 14 de octubre de 2016.
- Publicación del anuncio municipal del proyecto en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 2 de noviembre de 2016.
- Certificado de la Secretario municipal de 6 de febrero de 2017, relativo al Decreto de Alcaldía del día de la fecha, en el que se considera el cambio de uso propuesto de utilidad pública e interés social, considerando conveniente la permanencia y uso del edificio por su entorno de ubicación
- Memoria relativa a informe de homologación de Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas para Centro de Formación de agosto 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 que nos ocupa 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 número 252, de 2 de noviembre de 2016.

CUARTO.- El edificio existente construido en su momento para Casa de Espiritualidad, se ubica al norte del núcleo urbano, en la Carretera La Almunia-Calatorao s/n zona Ed. Diseminados, 1 del término municipal de La Almunia de Doña Godina.

Se trata de un cambio de uso de un edificio existente construido para Casa de Espiritualidad en el año 1978. Las instalaciones han quedado con un uso escaso y siendo una instalación adecuada, la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de La Almunia de Doña Godina decide ofrecer parte de estas instalaciones a la empresa G12 Grupo Empresarial de Servicios para un fin social, un Centro de Formación. En dicho Centro se pretende impartir cursos de formación profesional para el empleo, con certificados de profesionalidad, para mejorar el nivel de formación y cualificación profesional de personas desempleadas y ocupadas para actividades geriátricas y de atención socio-sanitarias.

Para la adecuación de las instalaciones existentes a las necesidades del centro de formación no se requiere la ejecución de obras, de manera que no se modifica la construcción existente en sus características fundamentales de superficie, volumen y ocupación.

Las superficies de las zonas o locales utilizados como Centro de formación son:

- aula 1 (antiguo comedor-estar) de 94,55 m²
- aula 2 (antiguo taller) de 45,26 m²
- despacho (antigua sala de visitas) de 13,65 m²
- recepción (antiguo vestíbulo) de 15,12 m²
- aseo de 3,99 m² y aseo de minusválidos de 2,79 m²
- pasos acceso 2 de 14,98 m²
- acceso de 7,17 m²

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 la Carretera La Almunia-Calatorao.
- Red de energía eléctrica: desde red general.
- Captación de aguas: captación subterránea del freático mediante pozo.
- Evacuación de aguas residuales: se realiza a fosa séptica.
- Retirada de residuos: no consta en la documentación.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 genérico, 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.

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 o social de las construcciones o instalaciones y la conveniencia 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 instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

TERCERO.- El objeto del presente proyecto es el cambio de uso de un Centro de Espiritualidad para Centro de Formación para la impartición de formación profesional para el empleo con certificados de profesionalidad destinada a mejorar el nivel de formación y cualificación profesional de personas desempleadas y ocupadas para actividades de atención socio-sanitarias.

CUARTO.- El municipio de La Almunia de Doña Godina cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana, adaptado al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, al que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mostró su conformidad, en sesión de fecha 19 de enero de 2017.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina 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 Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, en Suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el artículo 1.8.3 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.”*

Dentro de los usos del artículo 1.8.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina se cita entre otros el Uso Equipamiento de Servicios que es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, de forma pública, privada o colectiva (...). Comprende entre otros el uso de equipamientos, uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. A su vez, incluye entre otros la enseñanza: el uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

El artículo 4.1.2 de las citadas normas urbanísticas señala que el suelo no urbanizable genérico son el resto de los terrenos de Suelo no Urbanizable (previamente regula el suelo no urbanizable especial), cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del Suelo de Aragón (actualmente artículos 34 y 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

El artículo 4.3.2. de las normas urbanísticas regulan las construcciones sujetas a autorización especial y señala que “En suelo no urbanizable no genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón (actualmente artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón):

“Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de mas de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados.”

Entre los usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural incluyen los centros especiales de enseñanza.

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 Certificado de Alcaldía de la Resolución de 6 de febrero de 2017 se resuelve lo siguiente:
PRIMERO: *"Considerar el cambio de uso propuesto, dentro del edificio existente, para centro de formación, de utilidad pública, considerando conveniente la permanencia y uso del edificio por su entorno de ubicación y proximidad a la Ermita de Cabañas de titularidad municipal y considerado Bien de Interés Cultural (...)*
SEGUNDO.-*Considerar este Centro de Formación de interés social por emplazarse en el medio rural, con las exigencias actuales, para que puedan mantenerse las labores habituales en temas de atención socio-sanitaria (para las que es necesario obtener la cualificación profesional y certificado de profesionalidad correspondiente)".*

OCTAVO.-Por último, de acuerdo con la documentación aportada, para el uso de Centro de formación en la Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas de La Almunia de Doña Godina, no se requiere la ejecución de obras, de manera que no se modifica la construcción existente en sus características fundamentales de superficie, volumen y ocupación.

NOVENO.- 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 genérico, "Centro de formación en Casa de Espiritualidad Ntra. Sra. Virgen de Cabañas", tramitado por el Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, a instancia de la -----
-----, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina e interesados.

11. MESONES DE ISUELA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE LÍNEA AÉREA ALTA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN INTEMPERIE PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO DE UNA GRANJA PORCINA, A INSTANCIA DE "-----." C.P.U.-2017/14

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Mesones de Isuela, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable genérico, para "Línea Aérea Alta Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro eléctrico de una granja porcina", previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Mesones de Isuela, a instancia de -----, 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 visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón, el 26 de agosto 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 8 de febrero de 2017, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de Mesones de Isuela, mediante escrito de 15 de febrero de 2017, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 7 de marzo de 2017 ha sido aportada nueva documentación.

SEGUNDO.- Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Oficio de Alcaldía de 6 de febrero de 2017 por el que se solicita informe relativo al expediente de autorización especial de Línea Aérea de Alta Tensión 15 kv. y Centro de Transformación Intemperie de 50 kva. para suministro eléctrico de una granja porcina.
- Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 24 de octubre de 2016 por posibles afecciones medioambientales.
- Resolución de la Subdirección de Carreteras de Zaragoza de 12 de diciembre de 2016 por la que se autorizan las actuaciones considerando la afección de la carretera A-2302.
- Solicitud de autorización especial por parte del promotor de 19 de diciembre de 2016.
- Resolución de Alcaldía de 22 de diciembre de 2016 por el que se resuelve someter la solicitud de autorización especial del proyecto que nos ocupa, a información pública y remitir al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la solicitud presentada, declarando la utilidad pública e interés social de dicha instalación.

- Publicación del anuncio municipal del proyecto en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 7 de enero de 2017.
- Certificado del Secretario municipal de 22 de febrero de 2017 por el que se hace constar la concesión de licencia municipal para la instalación de granja porcina de 22 de marzo de 1993 con cambio de titularidad posterior a nombre del promotor actual.
- Informe técnico suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 24 de febrero de 2017.
- Proyecto de Línea Aérea de Alta Tensión 15 k.v. y Centro de Transformación Intemperie de 50 kva. para suministro eléctrico de una granja porcina, visado el 26 de agosto de 2016 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón.

TERCERO.-De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el proyecto que nos ocupa 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 número 4 de 7 de enero de 2017.

CUARTO.- La instalación eléctrica discurre por suelo no urbanizable genérico, en el polígono 16, parcela 157 del término municipal de Mesones de Isuela. Se produce un cruzamiento en altura con la carretera A-2302.

Se trata de la instalación de una línea eléctrica aérea de alta tensión a 15 Kv y Centro de transformación intemperie sobre un apoyo, de 50 Kvas., para dotar de suministro eléctrico a una explotación porcina. La línea que se proyecta consta de un tramo aéreo de 804 metros de longitud, con 7 nuevos apoyos metálicos y un centro de transformación intemperie prefabricado.

Características generales de la instalación:

- Línea aérea de alta tensión a 15 Kv:
 - Se proyecta construir una línea aérea de 804 m de longitud con origen en el apoyo nº 88 de LAMT 15 Kv Endesa "Purroy" y final en el nuevo apoyo C-16/2000 de la nueva instalación.
- Centro de Transformación 50 Kva:
 - Se instalará en el apoyo metálico C-16/2000.

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 la A-2302

- Red de energía eléctrica: discurre por el término municipal de Mesones de Isuela.
- Captación de aguas: la instalación eléctrica no precisa.
- Evacuación de aguas residuales: la instalación eléctrica no precisa.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un anejo de Gestión de Residuos.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 genérico, 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.

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 o social de las construcciones o instalaciones y la conveniencia 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 instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

TERCERO.- El objeto del presente proyecto es la instalación de una línea eléctrica aérea de alta tensión a 15 Kv y Centro de transformación intemperie sobre un apoyo, de 50 KvAS, para dotar de suministro eléctrico a una explotación porcina.

CUARTO.- El municipio de Mesones de Isuela cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que ha sido aprobado definitivamente pero de forma parcial en sesión de fecha 28 de octubre de 2016. El suelo no urbanizable fue objeto de suspensión por lo que dicho Plan no será de aplicación a este tipo de suelo.

De este modo, le serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza 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 línea eléctrica, se encuadran en Suelo No Urbanizable Genérico, que es objeto de clasificación en el artículo 13 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, 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.), pero sí a Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto de acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón la instalación discurre de manera que se produce una afección en el ámbito de protección del Águila Azor perdicera. Dispone de informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 24 de octubre de 2016.

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."

Según las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Zaragoza, que le son de aplicación al suelo no urbanizable, el uso se entiende incluido en los supuestos del artículo 75.3 que regula los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

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.

En las líneas eléctricas el interés público o social se entiende implícito en dichos usos, en base a la legislación de energía eléctrica.

OCTAVO.-Con relación a **actuaciones necesarias** en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, el representante de la Comisión de Patrimonio Cultural manifiesta que se deberá realizar el control y seguimiento arqueológico de todos los movimientos de tierras asociados a este proyecto.

NOVENO.-Por último, en relación con los **parámetros urbanísticos**, el artículo 81 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza establece unos parámetros urbanísticos refiriéndose a edificaciones o construcciones, no así a instalaciones, por lo que le es de aplicación el referido artículo.

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 su conveniencia, 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 genérico, "Línea Aérea Alta Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro eléctrico de una granja porcina", tramitado por el Ayuntamiento de Mesones de Isuela, a instancia de la -----, 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 Mesones de Isuela e interesados.

12. ZARAGOZA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, TRAMITADO POR AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, A INSTANCIA DE "-----" C.P.U.- 2017/18

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, para Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de -----, 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 visado el 1 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 17 de febrero de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

SEGUNDO.- Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Solicitud de la promotora de licencia urbanística al Ayuntamiento de Zaragoza de 14 de junio de 2016.
- Informe técnico del Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza de 7 de febrero de 2017.
- Propuesta de resolución del Servicio de Licencias Urbanísticas al Gerente de Urbanismo, de 8 de febrero de 2017, 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.
- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza

de 15 de febrero de 2017, 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.

- Proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras en el municipio de Zaragoza, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de 1 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 edificación a rehabilitar, está ubicada en Avda. Movera nº 35, en el término municipal de Zaragoza. Según los datos catastrales, dicha finca se identifica como DS Movera Cenias, de Zaragoza con una superficie de suelo de 218 m². La finca se incluye en Suelo No Urbanizable Genérico del Núcleo Rural Tradicional SNU G (NRT) según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Hoja 41). Además el proyecto se sitúa en la zona aproximada de dominio público de la CV-314.

Actualmente en dicha ubicación existe una construcción en planta que consta de muros medianeros y de fachada y cubierta a una agua.

El proyecto se desarrolla en planta baja con las siguientes estancias: estar-comedor, cocina, distribuidor, dos dormitorios y un baño, con una superficie de 67,63 m² y en planta bajo cubierta con un estudio de 23,63 m².

Características constructivas:

- Cimentación mediante losa de hormigón armado de 30 cm de espesor.
- Estructura formada por entramado ligero de madera laminada en cubierta y forjado y madera aserrada en muros. Los pilares serán de madera de 20x20 cm.
- Los muros serán de madera aserrada de 145x45 mm con una separación entre ejes de 60 cm. El cerramiento exterior de la vivienda se realizará con un muro de panel de madera-cemento, mortero monocapa y un aplacado en el zócalo, aislamiento de lana de roca y panel de cartón yeso pintado o alicatado al interior.
- La carpintería exterior se resolverá con ventanas de PVC.
- La cubierta inclinada, se hará con formación de pendientes de vigas de madera aserrada jácenas tablado de madera aglomerada hidrófuga e=19mm, lámina impermeabilizante de PVC-P e=1,2 mm, rastreles y teja cerámica curva.

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 la calle La Nave.

- Red de energía eléctrica: de la red general.
- Captación de aguas: de la red general.
- Evacuación de aguas residuales: a la red general.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un Estudio de Gestión de Residuos.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 genérico, 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.

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, asimismo, 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 reforma y la ampliación de una vivienda unifamiliar entre medianeras que se desarrolla en planta baja y planta bajo cubierta.

CUARTO.- El municipio de Zaragoza cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Texto Refundido del 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 Texto Refundido 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 Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en Suelo No Urbanizable Genérico en núcleo rural tradicional SNUE G (NRT), regulado en el artículo 6.1.1 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 a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.), pero sí al ámbito de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), en concreto al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón); en concreto, la vivienda está proyectada en la Zona 3. El artículo 6 del Decreto 89/2007, de 8 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón) establece la zonificación para los terrenos incluidos en el ámbito del PORN (de Zona 0 a Zona 3, de mayor a menor valor de conservación), correspondiendo a la Zona 3 el menor valor de conservación. Asimismo se encuentra en el ámbito de protección de la especie protegida Cernicalo Primilla.

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.” Es en el artículo 36 donde aparece regulado el procedimiento para la autorización especial en suelo no urbanizable.

El artículo 6.1.17 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, señala como susceptibles de autorización especial las *“Obras de renovación (...) de construcciones en los núcleos rurales tradicionales conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas.”*

Según el artículo 6.2.2 de dichas normas entre las edificaciones tradicionales rústicas se encuentran las edificaciones agrícolas y edificios rurales de usos varios entre otros. Se entiende por núcleos rurales tradicionales las agrupaciones de edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales con unas características determinadas. En el párrafo 4 del citado artículo, se señala que en tanto no se apruebe un inventario de la edificación tradicional y de los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable del término municipal de Zaragoza, se consideraran núcleos rurales tradicionales, los que en los planos del plan general se delimitan como tales en el suelo no urbanizable genérico (NRT). Y según el párrafo 6 el suelo ocupado por los edificios tradicionales, y los núcleos tradicionales situados en el suelo no urbanizable del término municipal podrán acogerse a lo establecido en el artículo 24 b) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón (actual 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) y el artículo 6.1.17 de estas normas.

El artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 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.”* Y el citado artículo in fine señala que el trámite de autorización será el establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón (actual artículo 36 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 último, el artículo 6.3.29 regula el suelo no urbanizable genérico y señala que *"En los planos del plan general se representan las zonas del suelo no urbanizable genérico, vinculadas con carácter estable y en extensiones apreciables a actividades implantadas o previstas, que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo, y que no están sujetos a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo.*

Los usos admitidos en esta zona del suelo no urbanizable serán los vinculados a la actividad concreta que motiva su calificación entre los que se encuentran los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable (sección primera del capítulo 6.2 que regula la edificación tradicional y núcleos rurales tradicionales).

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 por las afecciones de tipo medioambiental de dicho proyecto, al encontrarse en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro y en de la especie denominada Cernícalo Primilla.

Por otra parte, al encontrarse en la zona aproximada de dominio público del CV-314 deberá solicitarse informe a la Diputación Provincial de Zaragoza al ser el organismo titular de la citada carretera.

OCTAVO.- Por último, en relación con los **parámetros urbanísticos**, se cumplen los previstos en el artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con la Modificación aislada nº 90 de dicho plan, relativa a la edificación tradicional y Núcleos Rurales Tradicionales. Cumple tanto con la superficie construida de 150 m² que exigen las normas, ya que según proyecto dispone de 121,89 m² como con la altura, ya que dispone de 2 plantas y 6,30 m de altura cornisa siendo lo establecido 2 plantas y 7 m.

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

no urbanizable genérico, Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de “-----”, 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.

13. CONSULTAS:

CONSULTA EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL E INFORME CORRELATIVO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 35.2 DEL TRLUA

1. BELCHITE: CONSULTA DEL INAGA RESPECTO A “AMPLIACIÓN PLANTA DE BENEFICIO MINERO EN CANTERA LOMA ATRAVESADA Nº 343”, A INSTANCIA DE -----C.P.U.-2017/19

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 29 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, relativo a la consulta a las Administraciones públicas afectadas en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, en relación a Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada nº 343, que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60, del término municipal de Belchite.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 20 de febrero de 2017, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada nº 343, que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60, en el término municipal de Belchite, a instancia de -----

SEGUNDO.- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en Estudio de impacto ambiental del proyecto de Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada nº 343 , que incluía los antecedentes, objeto del informe, legislación aplicable, introducción, descripción de la actividad, estudio de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución propuesta, descripción del medio físico. Inventario ambiental, descripción del medio socio-económico, evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto, medidas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos, plan de vigilancia y seguimiento ambiental, conclusiones y planos. La memoria fue realizada 1 de septiembre de 2016.

TERCERO.- La instalación se proyecta en el municipio de Belchite, en el polígono 50, parcela 60. De acuerdo con el plano 01. Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, la parcela afectada por este proyecto está clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico. De acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón la parcela donde se ubica la planta se sitúa dentro del área crítica del ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

La cantera "Loma Atravesada" nº 343 para recursos de la sección A) Caliza, en el término municipal de Belchite, en la provincia de Zaragoza, fue solicitada por Belxical, S.L. el 26 de diciembre de 2006, siendo autorizada mediante Resolución de 29 de septiembre de 2009 de la Dirección General de Minas del Gobierno de Aragón, publicada en el Boletín Oficial de Aragón de fecha 16 de octubre de 2009 y nº 202. Además, mediante Resolución de Alcaldía nº 125 de fecha 12 de agosto de 2010 se concede Licencia de Actividad Clasificada para la Extracción de Piedra Caliza y sus tratamientos.

En la actualidad, en la misma parcela, se desea ampliar la planta de tratamiento mineral o establecimiento de beneficio minero, para el almacenamiento en silos y la producción de micronizados de 100 micras e inferiores con sus correspondientes silos de almacenaje, para su comercialización.

El proyecto consiste en el estudio de impacto ambiental en los términos que establece la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón, para la evaluación ambiental de las actividades e instalaciones propuestas, para el aprovechamiento de carbonato cálcico en la ampliación de la planta de beneficio minero en la Cantera Loma Atravesada nº 343, a fin de considerar la posible incidencia ecológica y garantizar la adecuada restitución del medio, procediendo a identificar, predecir y prevenir las alteraciones ambientales producidas por la actividad extractiva en todas sus fases de desarrollo, así como planificar las medidas correctoras para minimizar los impactos a corto, medio y largo plazo.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 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.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO.- El **objeto** del proyecto consiste en la misma parcela de la explotación minera "Loma Atravesada" en la ampliación de la Planta de tratamiento mineral o establecimiento de beneficio minero, para el almacenamiento en silos y producción de micronizados de 100 micras e inferiores con sus correspondientes silos de almacenaje, para su comercialización.

TERCERO.- El municipio de Belchite cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de fecha 11 de noviembre de 1990.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones de dicho Plan General de Ordenación Urbana, con sus modificaciones y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su artículo 1 y en la Disposición Transitoria Primera de dicho texto.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, en Suelo no Urbanizable Genérico, regulado en su artículo 2.4.2.3 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.

CUARTO.- Por lo que respecta a las posibles **afecciones a espacios naturales** existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), pero sí a un Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto, según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragón) la instalación se encuentra en el ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

QUINTO.- Considerando que el **uso** previsto es admisible, al encontrarse las instalaciones proyectadas en suelo no urbanizable genérico, en base al artículo 34 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 incluiría entre los supuestos que los municipios pueden autorizar, las construcciones e instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales.

El Capítulo 2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite regula el suelo no urbanizable. El artículo 2.4.2.3. de dichas normas se refiere a las zonas sin protección que son zonas que constituyen el resto del suelo no urbanizable al que hace referencia el artículo 2.4.1. junto a las áreas sujetas a una protección especial. En el citado artículo 2.4.2.3. de las normas, se hace referencia al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo (Ley 19/1975) y en el 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística(RD 3288/78).

SEXTO.-Por último, en relación con los **parámetros urbanísticos**, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite establecen las siguientes condiciones de la edificación y parámetros urbanísticos:

- Retranqueo para todo tipo de edificaciones:
 - o En regadío: 6 m mínimo en todos los linderos
 - o En seco: 10 m. en todos los linderos.

El Estudio de Impacto Ambiental del proyecto presentado justifica el cumplimiento de dicho parámetro; para ello aporta la siguiente información, *respecto a las distancias de instalación con las fincas colindantes:*

- *Finca situada a la izquierda de la cantera: 40 m (parcela 59, propiedad de Belxical)*
- *Finca situada a la derecha de la cantera: 300 m (parcela 62, propiedad de Belxical)*
- *Camino del Ayuntamiento: 700 m*
- *Finca de la cantera: 80 m (parcela 61, propiedad del Ayuntamiento de Belchite).*

- Ocupación máxima:
 - o En regadío: 20% de la superficie total.
 - o En seco: 10% de la superficie total.

El Estudio de Impacto Ambiental del proyecto presentado justifica el cumplimiento de dicho parámetro, para ello aporta la siguiente información: *la finca sobre la que se ubicará la instalación es la parcela 60 del polígono 50 de Belchite, con una superficie de 136.736 m² y la superficie de ocupación máxima sería la de esta parcela, y en este proyecto es de 800 m² de superficie de naves, que junto a los 24 m² ya construidos suman 824 m², muy inferior al índice establecido.*

- Tipo de edificación:

Las construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, y adaptándose, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas.

En ningún caso se permitirán más de dos plantas edificadas que no se hallen justificadas por las características especiales de la instalación.

El Estudio de Impacto Ambiental del proyecto presentado justifica el cumplimiento de dicho parámetro, para ello aporta la siguiente información. *La superposición de maquinaria, filtros de mangas, elevadores y silos, acredita las características especiales de la instalación, tal y como puede observarse en las secciones de los planos.*

Dicho Estudio de Impacto Ambiental del proyecto presentado aporta información suficiente para poder valorar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que establecen las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite y así justificar su emplazamiento en suelo no urbanizable genérico.

SÉPTIMO.- Se considera que el proyecto de "Ampliación Planta de Beneficio minero en cantera. Loma

Atravesada nº 343 ", que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60 del municipio de Belchite que nos ocupa, es compatible con la ordenación vigente siempre y cuando de cumplimiento a todos los parámetros urbanísticos y condiciones de la edificación establecidos en la misma.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de Ampliación Planta de Beneficio Minero en Cantera Loma Atravesada nº 343, que se llevará a cabo en el polígono 50, parcela 60, en el término municipal de Belchite.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

2. **CASPE: CONSULTA DEL INAGA RESPECTO AL "PROYECTO DE TRANSFORMACIÓN EN REGADÍO Y CAPTACIÓN DE AGUAS EN EL RÍO EBRO", A INSTANCIA DE D. -----**
-----, C.P.U.-2017/29

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 37.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, relativo a la consulta a las Administraciones públicas afectadas en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, en relación a proyecto de transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro, que se llevará a cabo en distintas parcelas, del término municipal de Caspe.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre cualquier aspecto de su competencia en relación con el proyecto referido, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 20 de febrero de 2017, se comunica por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza que se está realizando el trámite de consultas, como parte integrante del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, para el expediente relativo a proyecto de transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro, que se llevará a cabo en distintas

parcelas, en el término municipal de Caspe, a instancia de -----

SEGUNDO.- El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida en su momento desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consistió en Documentación ambiental refundida del proyecto de transformación en regadío y captación de aguas superficiales en el río Ebro, que incluía los antecedentes, objeto, contestación al requerimiento y evaluación de impacto ambiental simplificado, con anejo nº 1 Estudio agronómico, anejo nº 2 Analisis y propuesta de buenas prácticas para limitar la contaminación difusa y exportación de sales y anejo nº 3 informe del Ayuntamiento de Caspe. La memoria fue realizada en febrero de 2017

TERCERO.- La instalación se proyecta en el Paraje Chacón, del municipio de Caspe, de acuerdo con el plano 1. Estructura Territorial del Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente con prescripciones, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 9 de junio de 1987), las parcelas afectadas por este proyecto de "Transformación en regadío de finca y captación de aguas superficiales en el río Ebro" están clasificadas en Suelo No Urbanizable y parte en Áreas de atracción turística. De acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón la parcela donde se ubica la planta se sitúa dentro del área crítica del ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

El proyecto pretende transformar en regadío varias parcelas implantando el cultivo de frutales de hueso (melocotonero y nectarina), utilizando un sistema de riego localizado de alta frecuencia, riego por goteo.

Toda la superficie se encuentra inculta desde hace más de 10 años, debido a que toda la zona se encontraba catalogada como suelo urbanizable.

Sin embargo dentro de de la zona que se pretende regar, se distinguen dos tipos de suelo:

- suelo agrícola, pero actualmente sin cultivar desde hace años (45,01 ha).
- Suelo con vegetación natural (10,62 ha). La vegetación natural es fundamentalmente arbustiva (tomillo y romero).

Descripción de las actuaciones a realizar:

- Previamente a la plantación se eliminan los restos de plantaciones anteriores y otros restos vegetales.
- Los movimientos de tierras serán reducidos y no se precisará realizar nivelaciones, ya que el sistema de riego por goteo permite implantar el regadío en terrenos sin nivelar. El movimiento de tierras más importante será el de la construcción del embalse regulador de 8.000 m3 excavada en tierra. Se procederá a realizar un balance entre la tierra procedente de la excavación y la necesaria para la ejecución del dique, evitando la necesidad de transporte de tierras a vertedero o a su distribución en la finca.
- En las zonas delimitadas como superficie a regar, incluidas las de vegetación natural, se realizará un

- desfonde, para favorecer el desarrollo de raíces y la entrada del agua de lluvia.
- Posteriormente se procederá a la excavación de zanjas para la instalación de tuberías. La tierra procedente de la excavación se volverá a utilizar para el tapado de las zanjas, por lo que no habrá sobrantes.
 - El cultivo previsto es de árboles frutales de hueso (melocotonero y nectarina).
 - o Se utilizará un sistema de riego localizado de alta frecuencia, riego por goteo.
 - o El marco de plantación será de 5x5 m y la formación de las plantas será en vaso.
 - o La plantación se realizará con ahoyadora mecánica, colocándose las plantas en hoyos.
 - o El mantenimiento del cultivo se limitará a labores fitosanitarias, para el control de malas hierbas y plagas y a las labores de poda.
 - Posteriormente a la plantación se extenderá las mangueras portagoteos.
 - El suministro eléctrico procederá de la red general.

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 22 de marzo de 2017, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 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.

Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 35.2 del citado

Texto, la necesidad de que se emita informe, que será vinculante, en los supuestos en que el órgano ambiental efectúe consulta sobre construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

También la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en sus artículos 29.2 y 37.2 señala que el órgano ambiental en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, sea ordinaria o simplificada elevará consultas, a las Administraciones públicas afectadas.

SEGUNDO.- El objeto del proyecto consiste en un documento ambiental para la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del proyecto de Transformación en regadío de finca agrícola de 75,14 ha, situada en el paraje Playas de Chacón, en el término municipal de Caspe, en la que se pretende transformar en regadío varias parcelas implantando cultivos.

TERCERO.- El municipio de Caspe cuenta como **instrumento de planeamiento urbanístico** con un Plan General de Ordenación Urbana, no adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación de Urbanismo de Zaragoza el 9 de junio de 1987.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 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 instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, en Suelo no Urbanizable y parte en Áreas de atracción turística, regulado en el artículo 5.4.2.1 y siguientes 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.

CUARTO.- Por otra parte, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en fecha 23 de febrero de 2017, acuerda aprobar definitivamente, con reparos, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Caspe condicionando la eficacia de este acuerdo a la presentación de un Texto Refundido en el que se incluyan el cumplimiento de los reparos y demás prescripciones impuestas en dicho acuerdo y debiéndose adoptar nuevo acuerdo por el Consejo Provincial de Urbanismo mostrando su conformidad.

No obstante, parece relevante señalar que, el ámbito de suelo que afecta a este proyecto, y que se

encuentra aprobado definitivamente, con reparos, está clasificado como Suelo No Urbanizable Especial Protección del Suelo Estepario así como una pequeña parte de Suelo No Urbanizable Especial Protección de Sotos y Riberas, y que según las Normas Urbanísticas de este Plan General, en ambas categorías de suelo se consideran expresamente prohibidas las roturaciones.

QUINTO.-Por lo que respecta a las posibles **afecciones a espacios naturales** existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta a ningún ámbito de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), pero sí a un Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto, según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragón) la instalación se encuentra en el ámbito de protección del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

SEXTO.- Considerando que el **uso** previsto es admisible, al encontrarse las instalaciones proyectadas en suelo no urbanizable, se encuentra incluido en los susceptibles de autorización, en base al 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 .

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Caspe, el ámbito de Suelo No Urbanizable, está regulado en el Capítulo 4: Suelos sin destino urbano, Sección 2ª: Suelo no urbanizable en general, que establece las siguientes clases de suelo: a) áreas de atracción turística y ocio, b) rústico general y c) áreas para vertido de sólidos.

La Subsección 1ª regula las Áreas de atracción turística y actividades de ocio, y establece en su artículo 5.4.2.3. que *"Son aquellos suelos situados junto al pantano (300 m. a cada lado de la lámina de agua) ligados a las actividades de ocio y turismo (...)*. Y el artículo 5.4.2.4. de las normas urbanísticas del Plan define como usos característicos los de ocio y expansión, como usos compatibles; instalaciones deportivas, usos recreativos y culturales y usos residenciales, vivienda unifamiliar y como usos prohibidos los de vertido.

La Subsección 2ª que regula el Suelo rústico con limitaciones genéricas establece en su artículo 5.4.2.6 que *"es aquel que el Plan califica como tal, y que comparte, con las clases antes citadas de suelo no urbanizable, la dedicación a usos agrícolas, ganaderos y extractivos, pero además, es apto para servir de acogida a determinados usos urbanos"*. El artículo 5.4.2.7. regula el régimen de los usos y establece como uso característico el agro-ganadero, como usos condicionados: industrias (...), circuitos deportivos (...) y residencias y criaderos de animales (...), como usos compatibles los extractivos, campamentos turísticos, usos culturales, deportivos, locales de reunión y espectáculos al aire libre y usos residencial ligado a actividades agrícolas, y como usos prohibidos: vertidos de tierras y escombros, cualquier actividad, artefacto y construcción relacionadas con la energía nuclear y

todos los no expresamente mencionados.

SEPTIMO.-Por último, en relación con los **parámetros urbanísticos**, en el artículo 5.4.2.8. de las normas urbanísticas del Plan se regula el régimen de la edificación y se establecen los siguientes parámetros:

- parcela mínima: 2.500 m²
- edificabilidad: 0,04 m²/m²
- altura máxima 2 plantas o 6 metros
- retranqueo mínimo a linderos: 10 m

De acuerdo con la documentación presentada, está proyectada una caseta de bombas consistente en una nave de planta cuadrada de 12,20 x 12,20 m (148,84 m²), con cubierta a un agua y una pendiente del 20%. La altura del alero en la parte más baja será de 4,00 m y de 6,40 en la más alta. En el plano nº 6 Caseta de bombas, donde figuran las dimensiones de la misma, la cota que representa la altura máxima de cubierta es de 6,59 m.

De manera que el proyecto podría considerarse viable urbanísticamente siempre y cuando se de cumplimiento al parámetro de altura máxima de 6 metros establecida para las edificaciones permitidas en este tipo de suelo.

OCTAVO.- Se considera que el proyecto de "Transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro", que se llevará a cabo en el municipio de Caspe, es compatible con la ordenación vigente siempre y cuando de cumplimiento a todos los parámetros urbanísticos y condiciones de la edificación establecidos en la misma.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar la solicitud remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, de conformidad con el contenido de la parte expositiva de este acuerdo, en relación al proyecto de transformación en regadío y captación de aguas en el río Ebro, que se llevará a cabo en varias parcelas, en el término municipal de Caspe.

SEGUNDO.- Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

14. DACIONES DE CUENTA AL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

COMUNICACIONES RELATIVAS A DEVOLUCIÓN Y/O SUSPENSIÓN DE EXPEDIENTES EN MATERIA DE CONSEJO

- 1.- **Santa Cruz de Moncayo:** Legalización de vivienda unifamiliar. (CPU 2016/97).
- 2.- **Santa Cruz de Moncayo:** Legalización de vivienda unifamiliar. (CPU 2017/15).
- 3.- **Muel:** Instalación de monoposte de abanderamiento corporativo en estación de servicio (CPU 2017/27).
- 4.- **Sobradiel:** Solicitud de documentación técnica para Estudio de Detalle (CPU 2017/22).

INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

- 1.- **Villanueva de Gállego:** Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la modificación de los Estatutos y Bases de Actuación de la *Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 16 del PGOU de Villanueva de Gállego* con el número RAECP(anotación)/422/2017 (COT 50/2008/275).
- 2.- **Leciñena:** Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la disolución y liquidación de la *Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución "Los Tapiales" del PGOU de Leciñena* con el número RAECP(anotación)/423/2017 (COT 50/2007/161)
- 3.- **Leciñena:** Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la cancelación de la *Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución "Los Tapiales" del PGOU de Leciñena* con el número RAECP(cancelación)/8/2017 (COT 50/2007/161)
- 4.- **La Joyosa:** 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 de la Unidad de Ejecución nº 2B del PGOU de La Joyosa* con el número RAECP(anotación)/424/2017 (COT 50/2010/93).
- 5.- **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 57-1 del PGOU de Zaragoza* con el número RAECP(anotación)/425/2017 (COT 50/2009/325).
- 6.- **Zaragoza:** Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas del cambio de domicilio social de la *Junta de Compensación del Área de Intervención F-36-1 del PGOU de Zaragoza* con el número RAECP(anotación)/426/2017 (COT 50/2009/202).
- 7.- **Zaragoza:** Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas del cambio de domicilio social de la *Junta de Compensación del Área de Intervención G-36-2 del PGOU de Zaragoza* con el número RAECP(anotación)/429/2017 (COT 50/2009/183).

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 fecha 30 de enero de 2017, por el que se muestra conformidad al texto refundido de la modificación aislada nº 136 del PGOU (CPU 2017/12).
- 2.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 23 de diciembre de 2016, por el que queda enterado del Texto Refundido del Plan Especial de la H-61-5 (CPU 2016/135).

OTRAS APROBACIONES DE ENTIDADES LOCALES

- 1.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 23 de diciembre de 2016, por el que se aprueba con carácter definitivo la modificación del Estudio de Detalle en las parcelas 96,97 y 98 del AODR 4 del Sector 89/1-2 (Urbanización Montecanal), al objeto de modificar la ordenación establecidas en su ámbito por el Estudio de Detalle reduciendo de tres a dos el número de parcelas y viviendas, manteniéndose la tipología de viviendas unifamiliar en hilera así como las determinaciones relativas a edificación, ocupación y alturas (CPU 2017/3).
- 2.- **Cuarte de Huerva:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 19 de enero de 2017, por el que se aprueba definitivamente la modificación aislada nº 2 del Plan Parcial del sector 6 del PGOU de Cuarte de Huerva, consistente en la reordenación de la zona de equipamientos del sector con la finalidad de obtener suelo para la construcción de un Instituto de Educación Secundaria (CPU 2016/114).
- 3.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento, de fecha 8 de marzo de 2017, por el que se concede al promotor autorización especial por entender que existe interés público, para guardería canina en las parcelas 216 y 217 del polígono 19, Paraje Cubero, Bº de Peñafior, según proyecto de octubre de 2013 (CPU 2015/179).
- 4.- **Daroca:** Se da cuenta del escrito del Ayuntamiento de fecha 21 de octubre de 2016, por el que se incorporan al expediente las fichas de datos generales y del Sector 27 de la NOTEPA, en cumplimiento de lo dispuesto en el acuerdo del CPUZ de 28 de julio de 2016 (CPU 2016/70).
- 5.- **Villanueva de Gállego:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 2 de febrero de 2017, por el que se aprueba con carácter definitivo la modificación de sistema de actuación en el Sector nº 13 pasando del sistema de gestión indirecta, Compensación, al de gestión directa por Cooperación (CPU 2017/24).
- 6.- **La Puebla de Alfindén:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 12 de enero de 2017, por el que se aprueba con carácter definitivo el documento de operación jurídica complementaria denº 2 al proyecto de reparcelación del Sector Productivo SP-1 del PGOU (CPU 2017/8).
- 7.- **Utebo:** Se da cuenta del acuerdo de la Junta de Gobierno local, de fecha 25 de enero de 2017, por el que se aprueba con carácter definitivo el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Alto de Barranas (CPU 2017/13).
- 8.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 10 de febrero de 2017, por el que se aprueba con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del área de intervención G-2-1 (CPU 2017/17).
- 9.- **Zaragoza:** Se da cuenta de la Resolución del Consejero de Urbanismo y Sostenibilidad, de fecha de 16 de febrero de 2017, por la que queda enterado de la suspensión del trámite de emisión de informe del CPUZ en el procedimiento de Modificación Aislada nº 75 del PGOU relativa a la parcela residencial del área G-44-1, hasta que se produzca la firmeza del auto 112/2016 del TSJA, dictado en el procedimiento 64/2010 (CPU 2013/124).
- 10.- **Zaragoza:** Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 20 de febrero de 2017, por el que se aprueba con carácter definitivo el Estudio de Detalle en manzana 18 del plan parcial del sector SUP 56/1, con el fin de reordenar el volumen edificable (CPU 2017/31).

OTROS ESCRITOS

- 1.- **Zaragoza:** Se da cuenta del escrito de la Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil por el que se nos comunica los establecimientos de riesgo químico en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- 2.- **Villarroya de la Sierra:** Se remite al Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra oficio por el que se solicita certificado municipal en el que conste propuesta de parcelario para autorizar construcciones de conformidad al artículo 289.3 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. (CPU 2017/15)

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

- 1.- **Daroca:** Resolución de 3 de marzo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento de informe al proyecto de convenio urbanístico de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil "Harinas Lozano, S.A." (CPU 2017/23).

15. RUEGOS, PROPOSICIONES Y PREGUNTAS

No se producen.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las diez horas y veinte minutos.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO PROVINCIAL
DE URBANISMO DE ZARAGOZA

LA SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL
DE URBANISMO DE ZARAGOZA

Consta firma

Consta firma

Carmelo Bosque Palacín

María Jesús Latorre Martín