

ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA CELEBRADO EL DÍA
22 DE JUNIO 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)

D. Francisco JORDÁN DE URRIÉS ARIETA
(Dpto. Desarrollo Rural y Sostenibilidad –
Planificación Ambiental-)

Dª Pilar LOU GRÁVALOS
(Dpto. Vertebración del Territorio, Movilidad
y Vivienda - Ordenación del Territorio-)

D. Miguel Antonio TOLOSA SIPÁN
(Dpto. Desarrollo Rural y Sostenibilidad –
Desarrollo Rural-)

Dª María Carmen MUÑOZ GUAJARDO
(Dpto. Educación, Cultura y Deporte –
Planificación Equipamientos Educativos-)

En Zaragoza, a 22 de junio de 2017, siendo las nueve y treinta y cinco horas, en primera 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 27
DE ABRIL DE 2017.

Se aprueba por la unanimidad de los presentes.

2. NOVALLAS: PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA. CPU 2015/79.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 11 de mayo de 2015. Tras varios escritos de devolución, por carecer de los requisitos necesarios para la tramitación del referido expediente se completa la documentación mediante oficio del Ayuntamiento de 22 de marzo de 2017.

D. Ángel GARCÍA SANSIGRE

(Dpto. Presidencia)

D^a. I. María Mercedes TREBOL MARTOS

(Diputación Provincial de Zaragoza)

D. Jesús OLITE CABANILLAS

(Instituto Aragonés del Agua)

D. Luis F. SIMAL DOMÍNGUEZ

(Dpto. de Economía, Industria y Empleo

– Área de Planificación de Infraestructuras Industriales en el Territorio -)

D. Ignacio Pascual SÁNCHEZ JIMÉNEZ

(Dpto. Sanidad)

D. Ramón BETRÁN ABADÍA

(Ayuntamiento de Zaragoza)

D. Ángel MONCAYOLA IBORT

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

ASISTENCIA TÉCNICA

D. María Teresa MORENO GONZALO

SECRETARIA

D^a M^a Jesús LATORRE MARTÍN

SEGUNDO.- Por acuerdo del Pleno municipal, con fecha 19 de marzo de 2010 se acuerda someter a información pública el documento del Avance, incluyendo el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, por el plazo de un mes. En dicho trámite se produjeron 13 sugerencias.

Con fecha 16 de marzo de 2012 se emitió Resolución Conjunta por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, en relación al Avance del PGOU de Novallas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Novallas fue aprobado inicialmente, con fecha 24 de julio de 2012, por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Fue sometido al trámite de información pública, por periodo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 175, de 1 de agosto de 2012, así como en el periódico "Heraldo de Aragón" de 31 de julio. Durante el periodo de información pública se presentaron 4 alegaciones, según consta en informe de secretaría de fecha 8 de octubre de 2012.

TERCERO.- La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 23 de diciembre de 2013 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Con fecha 19 de marzo de 2015, una vez elevada propuesta respecto de las alegaciones presentadas durante dicho trámite por el equipo redactor y por los servicios técnicos municipales, se procede a la estimación o desestimación de dichas alegaciones así como la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana.

Como consecuencia de la emisión de informes sectoriales, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 22 de diciembre de 2016 volvió a aprobar provisionalmente el PGOU de Novallas, acordando igualmente exponer de nuevo al público el nuevo documento completo por espacio de 2 meses, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 2 de fecha 4 de enero de 2017 y el periódico "Heraldo de Aragón" de fecha 30 de diciembre de 2016.

En este periodo de información pública se presentaron un total de 2 alegaciones, cuya estimación o desestimación, fue acordada en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 16 de marzo de 2017, tras recabar el informe técnico correspondiente por parte del equipo redactor. En la misma sesión se acordó, de nuevo, la aprobación provisional del PGOU, incorporando las modificaciones resultantes de las alegaciones estimadas y del contenido de los informes sectoriales emitidos.

CUARTO.- La documentación técnica, fechada en marzo de 2017, presentada para su aprobación definitiva, incluye:

- Memoria Descriptiva.
- Memoria Justificativa.
- Anexo.
- Catálogo.
- Documentación Ambiental.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Fichas NOTEPA.

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

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 19 de septiembre de 2013; del mismo cabe destacar los siguientes aspectos:
 - a) La no procedencia de informar sobre los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado UE-R2B y Suelo Urbanizable Delimitado SUD-R2, SUD-R3, SUD-I1 y SUD-E1, por quedar estos fuera de la zona de policía de cauces públicos. Se recuerda en todo caso que se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales.

- b) Favorablemente, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en relación a las unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado UE-I1.A, UE-I1.B y el Sector SUD-R1 en Suelo Urbanizable Delimitado. Se deberá solicitar informe y/o autorización acerca del Plan y/o proyecto que desarrollen el Plan General en actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía. Se indica asimismo una serie de previsiones generales referidas a la autorización de actuaciones en zona de afección de cauces públicos.
- c) Favorablemente, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas de las actuaciones previstas por el PGOU, con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica.
- d) Se señala una serie de previsiones en relación con la red de saneamiento, a la hora de desarrollar los ámbitos previstos.
- e) Se deberá disponer informe favorable del titular de la acequia de Calchetes por si las zonas colindantes a dicha concesión estuviesen sujetas a algún tipo de limitación en cuanto a usos.

- 2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 29 de abril de 2015, en sentido favorable.
- 3. Informes de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Consta el informe de fecha 19 de diciembre de 2016, de carácter favorable.
- 4. Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 23 de diciembre de 2013, con algunas observaciones.

- 1. *El planeamiento propone un modelo compacto alrededor del núcleo, sin embargo atendiendo al principio de precaución se considera razonable un desarrollo gradual del suelo, adaptado a la demanda y teniendo en cuenta la capacidad de carga del territorio.*
- 2. *Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas viviendas, así como el buen funcionamiento y gestión de los actuales, incorporando adecuadamente en el plan las infraestructuras necesarias para el abastecimiento.*
- 3. *En lo relativo al SNUE se deberá valorar la clasificación de los suelos con vegetación natural del municipio. En cualquier caso, se deberá mantener la coherencia entre todos los documentos presentados identificando las protecciones sectoriales, el patrimonio cultural y los valores naturales, los cuales deberán estar inequívocamente representados en la documentación gráfica y escrita, y estar respaldados por la normativa correspondiente de usos y limitaciones.*

4. *Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas en el SNU, y teniendo en cuenta la disponibilidad de suelo clasificado para tal fin, sería necesario establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales del término municipal.*
 5. *El documento final deberá considerar los principios y criterios de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, así como los establecidos por el Instituto Aragonés del Agua.*
6. Informe del Servicio de Defensa de la Propiedad, Servicio Provincial, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 24 de noviembre de 2016. En el mismo se indica:
- “En relación a Vías Pecuarias: No figuran en el Fondo Documental de Vías pecuarias de la Provincia de Zaragoza vías pecuarias que discurran por el término municipal de Novallas.”*
7. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 7 de agosto de 2014. Se hacen una serie de consideraciones que deberán ser incorporadas en la documentación final.
 8. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 24 de enero de 2014, en sentido favorable con prescripciones.
 9. Informe sobre Equipamientos Comerciales, del Departamento de Economía, Industria y Empleo, de 7 de abril de 2017, en sentido favorable.
 10. Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 24 de enero de 2014, en el que se indica que por el término municipal de Novallas discurre la Carretera provincial CV-006 denominada “Novallas a Malón”, la cual discurre por suelo urbano. Se realizan una serie de observaciones. Con respecto a la “línea de edificación”, en suelo no urbano, se establecerá a ambos lados de la carretera a 15 m., medidos a partir de la arista exterior de la calzada.
 11. Informe de la Dirección General de Carreteras, del Gobierno de Aragón de fecha 7 de noviembre de 2014. Se informa que no existe ninguna carretera autonómica en el ámbito.
 12. Informe de la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Fomento, de fecha 14 de abril de 2014 el cual es favorable con condiciones en relación con la N-121.
 13. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, de fecha 17 de septiembre de 2015, se informa en sentido favorable.

14. Informe de la Secretaría de Estado de Energía, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 13 de diciembre de 2016, de carácter favorable.

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 14 de junio 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 Novallas cuenta en la actualidad como instrumento de planeamiento urbanístico con unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en noviembre de 1996. Dichas Normas Subsidiarias han sido objeto de diversas modificaciones.

TERCERO.- Respecto a la situación geográfica del municipio de Novallas, cabe indicar que pertenece a la comarca de Tarazona y el Moncayo, en la provincia de Zaragoza y cuya capital es la Ciudad de Tarazona. Cuenta con una superficie total de 11,4 km², existiendo un único núcleo de población a una altitud de 427

m.s.n.m. Está situado a 6 km de Tarazona, a 13 km de Tudela (en Navarra) y a 91 km de Zaragoza. El Término Municipal está atravesado por la carretera nacional N-121 y del núcleo urbano parte la carretera local CV-006 de Novallas a Malón y Tulebras.

Por lo que se refiere a la demografía del municipio, Novallas mantiene la población en una situación estable, no regresiva, desde el año 2010. A lo largo del siglo XX, el municipio mantuvo una evolución demográfica positiva hasta la década de los años 50, llegando a los 1686 habitantes. A partir de entonces se produjo un descenso gradual de la población hasta la década de los 2000. Desde entonces hasta la actualidad se ha producido un nuevo crecimiento poblacional que se estabiliza a la llegada de la década de 2010. Así, según el Padrón Municipal de habitantes del año 2016 (Instituto Aragonés de Estadística), Novallas cuenta con 871 habitantes.

Por lo que respecta a los riesgos naturales del ámbito del término municipal de Novallas son los asociados al riesgo de inundación. Estos corresponden al cauce del barranco Corral Bajo que afecta a un área situada al noroeste del núcleo urbano, y al cauce del río Queiles al este del término municipal. Se advierte el riesgo de inundación alto en caso de rotura de la Presa de El Val que afectaría a la zona noreste del suelo urbano.

En el plano PI-7.0 correspondiente al Mapa de Riesgos se han representado las áreas de riesgo de inundación. No se advierten riesgos significativos de otra índole en Término Municipal.

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

- Superficies artificiales: 31,5 hectáreas (2,8%)
- Zonas agrícolas: 1092,7 hectáreas (95,9%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 15,2 hectáreas (1,3%).
- 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 8,93% son solares, con una superficie de 1,5 hectáreas. Existen 697 parcelas urbanas.

Respecto al uso residencial, de las 706 viviendas existentes, 381 son consideradas principales mientras que 205 se consideran secundarias y un total de 120 se encontrarían vacías.

El 46,7% de los edificios construidos en el municipio son de época anterior a 1950. Es reseñable que desde el año 2000 se han construido 184 edificios de nueva planta, que representan el 22,3% del total.

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

- Administrativos: Ayuntamiento.
- Educativos: Centro escolar de enseñanza primaria y guardería pública.
- Religiosos: Iglesia parroquial.
- Sanitarios: Consultorio médico local y tanatorio.
- Deportivos: Pista polideportiva, piscinas y vestuarios, campo de fútbol de césped y frontón.
- Culturales: Salón cultural, pabellón cultural con servicio de cafetería, y Castillo de Novallas.
- Otros: cementerio municipal.

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

- Red de abastecimiento de agua: La conducción se realiza mediante tuberías de fibrocemento de 100 mm de diámetro. Todas las nuevas actuaciones que se están realizando en el municipio han sustituido las tuberías de fibrocemento por funditubo o polietileno. El estado de la red antigua es aceptable y data del año 1981. Las redes nuevas están en buen estado y tratan de realizar una red anillada. El abastecimiento proviene de Tarazona.
- Red de saneamiento: La red es unitaria y data del mismo año que la red de abastecimiento, 1981. Los conductos originales son de hormigón centrifugado. Las nuevas conducciones se han realizado en PVC. El estado de conservación es bueno y no se han detectado problemas de contaminación de aguas, alcanzando la red a todo el tejido urbano. La EDAR es reciente, habiendo entrado en servicio en el año 2009, y se ubica a unos 650m al norte del suelo urbano.
- Pavimentación: El pavimento predominante es hormigón, que se encuentra en líneas generales en estado aceptable. La zona del casco histórico ha sido pavimentada en su mayor parte con adoquinado de colores oscuros, cremas y rosados. El trazado de la antigua carretera comarcal a Malón y Tulebras atraviesa el tejido urbano y está asfaltado.
- Electricidad y alumbrado público: La práctica totalidad del casco urbano cuenta con alumbrado público, siendo su estado actual aceptable, al igual que el de la red de distribución y el suministro de energía eléctrica. La red de distribución se presenta generalmente posada sobre fachadas mediante abrazaderas de acero plastificadas y taco de goma. Las nuevas acometidas son subterráneas, existiendo numerosos espacios abiertos y cruces de calle en los que todavía se suspende en sirga

de acero por medio de abrazaderas plastificadas. La red eléctrica cuenta con dos centros de transformación.

En cuanto a los aspectos de movilidad y transporte del municipio de Novallas, El municipio cuenta con buena accesibilidad en vehículo rodado al ser atravesado por la carretera nacional N-121 y por la carretera comarcal CV-006. En cuanto a las comunicaciones por FF.CC., las estaciones actualmente abiertas más próximas se hallan en Tudela (a 13 km) y en La Nava-Tarazona (a 23 km).

Dentro del tejido urbano el viario tiene, en general, una anchura suficiente para la movilidad de los vehículos, habiendo buena accesibilidad a todos los inmuebles del municipio y en especial a los equipamientos públicos.

En cuanto al Suelo Industrial existente, Existe una importante bolsa de uso industrial al este del núcleo urbano, separado del tejido residencial por la carretera nacional N-121. Se destaca la existencia de una industria de muebles de cocina de gran importancia en el municipio, habida cuenta que da empleo a un porcentaje significativo de población activa. Destacan también talleres y fábricas de menor entidad.

CUARTO.- Según consta en la memoria justificativa del documento, los objetivos del proyecto de Plan General de Ordenación Urbana, son los siguientes:

- Establecer, para la totalidad del término municipal, la clasificación del suelo en Urbano Consolidado, Suelo Urbano No consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado, Suelo Urbanizable No Delimitado, Suelo No Urbanizable Genérico, Suelo No Urbanizable Especial Protección; adaptando las situaciones de hecho a la que establece el Texto Refundido de la Ley de Suelo y el ordenamiento vigente.
- Determinar, dada la actual dinámica poblacional y socioeconómica, el suelo urbano que será necesario a medio plazo, en aquellas zonas propicias para ello, ya sea porque poseen algún grado de consolidación y equipamientos, ya sea por su proximidad a los servicios y sistemas generales, situados en las áreas de borde del suelo urbano actual.
- La creación de una Zona Industrial, para industria ligera y semipesada, a emplazar en la zona de borde del casco de la población, donde ya existe un grado de consolidación de cierta importancia por la Industria existente. Lugar idóneo, no sólo por dicho grado de consolidación actual, sino porque se sitúa al Oeste de la CN-121 que, como hemos citado, constituye el límite hacia el que se ha desarrollado el paseo histórico en una típica forma de “dedos de guante” y sobre la que se constituirá el bulvar o vía de servicio de la carretera que describiremos más adelante.

- Provocar la consolidación del tejido urbano actual, procurando una delimitación del suelo urbano estricta en su conjunto.
- Aprovechamiento de la actual infraestructura de los servicios urbanos, y señalización de las características generales de las nuevas redes a realizar para las áreas de ampliación que carezcan de determinados servicios.
- Completar las alineaciones y rasantes existentes, fijándolas expresamente, con las reformas estrictamente necesarias en la zona de casco antiguo y definiendo las alineaciones en el suelo urbano cuya consolidación no ha sido concluida.
- Señalar en suelo urbano las Ordenanzas necesarias para su edificación sin alterar el carácter tradicional del casco antiguo mediante ordenanzas de uso, volumen, altura y estética, estableciendo un ordenamiento riguroso en cuanto a fachadas y materiales. Entendiendo la verdadera realidad de las edificaciones existentes.
- Mantener el catálogo existente de aquellos edificios que, por sus valores monumentales, arquitectónicos o ambientales, deban adquirir el grado de protección que sea más idóneo para los mismos.
- Facilitar en las zonas de ampliación una ordenación atractiva y adecuada a las características del entorno y procurar en dichas zonas una gestión urbanizadora que, desde el punto de vista técnico y económico financiero, sea lo menos onerosa posible.
- En el Suelo Urbanizable Delimitado, estudiar las posibles iniciativas que existen en cada una de sus calificaciones – residencial e industrial – con objeto de ponderar su impacto sobre el medio físico y determinar las medidas necesarias para su control.
- Realizar una valoración objetiva de cada una de ellas en función, no sólo de sus características físicas y paisajísticas, sino también desde el punto de vista de la facilidad de implantación de la infraestructura necesaria, así como del beneficio inducido para el Municipio en su conjunto, sin perder de vista sus posibilidades, tanto técnicas como económico-financieras respecto a su ejecución.
- Señalar, en todas y cada una de las zonas de Suelo Urbanizable Delimitado, los usos globales y el nivel de intensidad idóneos, delimitando los sectores para su desarrollo y realizando un esquema indicativo de los sistemas de comunicaciones, sus espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios, en magnitudes iguales o superiores, según los casos, a los estándares mínimos que señala el Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente.
- En el Suelo No Urbanizable, estudiar la adecuación de cada zona a los concretos, restringidos y excepcionales usos posibles; señalando aquellas zonas del Término Municipal que, por su mayor valor ecológico, ambiental, paisajístico, hidrológico, turístico o cualesquiera otros, sean merecedores de una especial protección.

QUINTO.- Conforme a los planos de ordenación, se deduce que la delimitación del núcleo de población se mantiene prácticamente igual, con ligeras variaciones, al delimitado por las Normas Subsidiarias vigentes. Se mantiene la misma estructura de núcleo compacto, con el área industrial como suelo urbanizable delimitado en la parte oeste y un área de nueva creación al sur, clasificada como suelo urbanizable delimitado de carácter residencial.

SEXTO.- El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Novallas clasifica el territorio en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado.
- Suelo Urbanizable Delimitado.
- Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico

A) Suelo Urbano

Se distinguen entre las categorías de consolidado y no consolidado

La delimitación del Suelo Urbano Consolidado contenida en el PGOU modifica ligeramente la contenida en las Normas Subsidiarias vigentes. El cambio se corresponde con la no inclusión en suelo urbano de la llamada Unidad de Ejecución I3, localizada al noroeste del núcleo, y de carácter industrial, pasando a ser parte del Suelo No Urbanizable Genérico y pequeños ajustes de ampliación del suelo urbano consolidado en la zona este del núcleo. Asimismo, la UE-I2 contemplada en las Normas Subsidiarias pasa a ser Suelo Urbano Consolidado, de carácter industrial.

En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, encontramos dos Unidades de Ejecución. La Unidad de Ejecución R2B se sitúa al sur del núcleo urbano en zonificación Ensanche B y está rodeada en su totalidad por suelo urbano consolidado. Según la ficha de datos, la UE-R2B supone una superficie total de 2.640 m².

Al oeste del núcleo urbano se sitúan las Unidades de Ejecución I1.A y I1.B, abarcando los terrenos industriales que carecen de servicios según los planos de información aportados. Conforme a su ficha de datos, la UE-I1.A tiene una superficie de 10.420,10 m². La UE-I1.B se sitúa inmediatamente al sur y tiene una superficie de 2.866,20 m².

A continuación se señalan los datos más relevantes de las unidades de ejecución propuestas conforme sus fichas correspondientes, cuya ordenación pormenorizada será definida por el correspondiente proyecto de

urbanización, reparcelación y, si fuera preciso, estudio de detalle, tal y como determinan las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

R-A	Residencial Casco Antiguo.
R-B	Residencial de Ensanche.
I.-	Industrial.
DL-E	Dotación Local de Equipamiento.
DL-VE	Espacios verdes públicos.
DL-VP	Espacios verdes privados.

B) Suelo Urbanizable

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado aquellos suelos en los que prevé su transformación a través de su urbanización, con las características y en las etapas previstas en las Normas Urbanísticas. El Suelo Urbanizable Delimitado corresponde a cuatro sectores: dos de uso global residencial, uno de uso global industrial y uno de uso global equipamiento.

Suelo Urbanizable Residencial SUZD-R1

Se sitúa al sur del núcleo urbano y tiene una extensión de 2,1 ha aproximadamente. Su posterior desarrollo requerirá plan parcial, proyecto de urbanización, reparcelación y, si fuera preciso, estudio de detalle.

Plazo para la ejecución indefinido. Según la ficha aportada:

- Superficie sector: 21.496,30 m²
- Condiciones de zona: Residencial Ensanche B
- Edificabilidad neta: 1 m²/ m²
- Habitantes potenciales: 593
- Sistema viario : 3.699,60 m²
- Zonas verdes y libres: 3559,34 m²
- Equipamiento: 2.966,12 m²
- Aparcamientos: 237 plazas
- Superficie restante: 10.875,76 m²
- Sistema de actuación: Compensación

Suelo Urbanizable Residencial SUZD-R2

Se sitúa al noreste del núcleo, junto a la zona de piscinas y pistas deportivas, y tiene una extensión de 1,1 ha aproximadamente. Su posterior desarrollo requerirá plan parcial, proyecto de urbanización, reparcelación y, si fuera preciso, estudio de detalle. Plazo para la ejecución indefinido. Según la ficha aportada:

- Superficie sector: 11.308,20 m²
- Condiciones de zona: Residencial Ensanche B
- Edificabilidad neta: 1 m²/ m²
- Habitantes potenciales: 350
- Sistema viario : 816 m²
- Zonas verdes y libres: 2098,44 m²
- Equipamiento: 1748,70 m²
- Aparcamientos: 140 plazas
- Superficie restante: 6411,90 m²
- Sistema de actuación: Compensación

Suelo Urbanizable Industrial SUZD-I1

Se sitúa al oeste del núcleo urbano y tiene una extensión de 2,3 ha aproximadamente. Su posterior desarrollo requerirá plan parcial, proyecto de urbanización, reparcelación y, si fuera preciso, estudio de detalle. Actualmente falta la ejecución parcial del proyecto de urbanización. Según la ficha aportada:

- Superficie sector: 23.026 m²
- Condiciones de zona: Industrial
- Edificabilidad neta: 1,2 m²/ m²
- Edificabilidad sobre bruta 0,6 m²/ m²
- Aparcamiento privado : 2130,74 m²
- Viales y aparcamiento público: 4.509,11 m²
- Zona verde: 3719,77 m²
- Cesión dotación de aparcamiento: 350,93 m²
- Superficie restante: 12315,45 m²
- Sistema de actuación: Compensación

Suelo Urbanizable Equipamiento SUZD-E1

Se sitúa al noreste del núcleo junto al SUZD-R2, y coincide con la ubicación de la antigua EDAR. Los terrenos han quedado vacantes tras la construcción de la nueva EDAR. Su posterior desarrollo requerirá plan

parcial, proyecto de urbanización, reparcelación y, si fuera preciso, estudio de detalle. Actualmente falta la ejecución parcial del proyecto de urbanización. Según la ficha aportada:

- Superficie sector: - m²
- Condiciones de zona: Equipamiento
- Edificabilidad neta: 1 m²/ m²
- Sistema de actuación: Compensación

C) Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable se distinguen entre las categorías de especial y genérico:

- Como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:
 - SNU-ES-SC: Protecciones sectoriales y complementarias. Protección de las carreteras N-121 y CV-006.
 - SNU-ES-CP: Protecciones sectoriales y complementarias. Protección del cauce y del margen fluvial de río Queiles.
 - SNU-EP-RG: Protección del ecosistema productivo agrario. Protección de la agricultura de regadío localizada al este del término municipal.
 - SNU-EC-IP: Protección del patrimonio cultural. Protección de la Vía Verde del Tarazonica.
 - SNU-EC-YC: Protección del patrimonio cultural. Protección de los suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
- El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual.

SÉPTIMO.- Las calificaciones del suelo urbano consolidado, recogidas en los planos de ordenación de suelo y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

R-A	Residencial Casco Antiguo.
R-B	Residencial de Ensanche.
I.-	Industrial.
DL-E	Dotación Local de Equipamiento.
DL-VE	Espacios verdes públicos.
DL-VP	Espacios verdes privados.

Sistemas Generales.

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 PGOU de Novallas, el conjunto de equipamientos se han considerado dotaciones locales y no como sistemas generales.

Superficies.

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

SUELO URBANO				
TOTAL SUC	94,04%	252.661,70 m ²	25,26 ha	
TOTAL SUNC	5,96%	15.926,30 m ²	1,6 ha	
TOTAL SUELO URBANO	100%	268.588,00 m ²	26,86 ha	
SUELO URBANIZABLE				
TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		63.151,50 m ²	6,32 ha	
SUELO NO URBANIZABLE				
Especial	SNU-ES-SC	-%	- m ²	- ha
	SNU-ES-CP	-%	- m ²	- ha
	SNU-EP-RG	-%	- m ²	- ha
	SNU-EC-IP	-%	- m ²	- ha
	SNU-EC-YC	-%	- m ²	- ha
TOTAL SNUE	19,97%	2.185.100 m ²	218,51 ha	
TOTAL SNUG	80,03%	8.759.400 m ²	875,94 ha	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	100%	10.944.500 m ²	1.094,45 ha	
SISTEMAS GENERALES				10,19 ha
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL				1.137,81 ha

Cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional.

Habitantes del Municipio año 2016:	871	
<u>Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:</u>	495	(165 viv x 3 hab/viv)
Población total estimada:	1366	

Teniendo en cuenta la previsión de 165 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 495 nuevos habitantes sobre los 871 actuales, lo que equivaldría a un incremento de población significativo.

Reservas en suelo urbano no consolidado.

UE-R2B

Superficie:	2640 m ²
Edificabilidad:	2439,60 m ²
Habitantes potenciales:	69,70 habitantes potenciales (hab.p.)
DL Equipamientos:	mínimo 348,51 m ² (69,70 x 5 m ² /hab.p.)
	previsto ----
DL Zonas Verdes:	mínimo 418,2 m ² (el mayor de 69,70 x 6 m ² /hab.p. o 10% de 2.640 m ²)
	previsto ----
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo 5 plazas (20% de 69,70 hab.p. / 3 hab.p.)
	previsto -----

En la documentación aportada no se realizan los cálculos de las reservas asociadas a esta Unidad de Ejecución.

Cumplimiento de cesiones.

UE R2B: 10% del aprovechamiento medio, según artículo 8.2.1 de las Normas Urbanísticas.

UE-I1A

Superficie:	10.420,10 m ²
Edificabilidad:	10.292,04 m ²
Módulos de reserva:	294,05 mod.
DL Equipamientos:	mínimo 1470,29 m ² (245,05 x 5 m ² /mod.)
	previsto ---
DL Zonas Verdes:	mínimo 1764,30 m ² (el mayor de 245,05 x 6 m ² /mod. o 10% 10.420,10 m ²)
	previsto ---
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo 20 plazas (20% de 245,05 mod. / 3 mod.)
	previsto ---

En la documentación aportada no se realizan los cálculos de las reservas asociadas a esta Unidad de Ejecución.

Cumplimiento de cesiones.

UE I1A: 10% del aprovechamiento medio, según artículo 8.2.1 de las Normas Urbanísticas.

UE-I1B

Superficie:	2866,20 m ²
Edificabilidad:	1995,72 m ²
Módulos de reserva:	57,02 mod.
DL Equipamientos:	mínimo 285,10 m ² (47,52 x 5 m ² /mod.)
	previsto ---
DL Zonas Verdes:	mínimo 342,12 m ² (el mayor de 47,52 x 6 m ² /hab.eq. o 10% 2.866,20 m ²)
	previsto ---
DL Aparcamiento espacios públicos:	mínimo 4 plazas (20% de 47,52 hab.eq. / 3 hab.eq.)
	previsto ---

En la documentación aportada no se realizan los cálculos de las reservas asociadas a esta Unidad de Ejecución.

Cumplimiento de cesiones.

UE I1B: 10% del aprovechamiento medio, según artículo 8.2.1 de las Normas Urbanísticas.

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

- **Protección Integral (Grado A. CT-PI):**
 - Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción.
 - Castillo.
 - Antiguo Colegio de Santo Domingo.
 - Peirón de Santipol.

- **Protección Ambiental (Grado B. CT-PA):**
 - Restos de antiguo molino, acequia Calchetes.
 - Casa en calle San Antón, nº 48.
 - Casa en calle Aragón, nº 2.
 - Antiguo Convento de las Monjas de Santo Domingo.
 - Casa en calle Cierzo, nº 4.
 - Casa en calle Ramón y Cajal, nº 10.
 - Casa en calle San Marcial, nº 12.
 - Casa en calle San Marcial, nº 7.
 - Casas en calle de la Virgen, nº 21 y 23.

- **Yacimientos arqueológicos.**
 - La Plana.
 - Lombo.
 - Lombo IV.
 - Torraza I.
 - Las Rozas.
 - El Prado.
 - La Pila.
 - Castillo.

- Camino del Batán I.
- La Venta.
- Barranco del Corral Bajo II.
- Chicharroya I.
- Chicharroya II.
- Chicharroya III.
- Chicharroya IV.
- Lombo XVII.
- Onofre II.
- Torraza II.
- Turrana.
- Casco Histórico.

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

- Urbanización de la zona SUZD-I1.
- Finalización del vial de servicio de la CN-121 en su tramo urbano.
- Renovación de redes y pavimentos.
- Cubrición del frontón y la pista polideportiva.
- Reparación de las piscinas.
- Ampliación de la sección de la red de saneamiento hasta la EDAR.

DÉCIMO.- Por lo que se refiere a las normas urbanísticas cabe destacar:

a) Suelo Urbano.

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

- **Zona Residencial A (Casco Antiguo):**

Comprende la trama urbana y ordenación antigua del núcleo original.

- Uso principal: Residencial.
- Usos compatibles:
 - a) Residencial comunitario y hotelero.
 - b) Comercial y oficina.
 - c) Administrativo.
 - d) Equipamientos y servicios: enseñanza, sanitario, deportivo, cultural, asociativo, religioso, centro cívico, comercial, etc.

e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidad ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.

g) Garaje – estacionamiento afecto a las viviendas o a otros usos y limitado a vehículos ligeros, de peso total máximo autorizado menor de 3,5 Tm.

Los usos e), f) y g), deberán estar vinculados al uso principal, no permitiéndose a estos usos generar una edificación por sí mismos.

Dentro del uso comercial y oficina: El uso de lavandería deberá estar en edificaciones como uso exclusivo.

Dentro de los usos sanitarios: los usos de clínicas veterinarias, velatorio, tanatorio, deberán estar en edificaciones como uso exclusivo.

- Parcela mínima: 6m de fachada y 120 m². Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas. Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 m.
- Limitación de posición: Manzana cerrada y tendrá sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales, prohibiéndose los retranqueos en todas las plantas y sin sobrepasar en altura a las colindantes. Las puertas de acceso a la edificación se ubicarán en la fachada coincidentes con las alineaciones oficiales.
- Fondo edificable: Sin limitación en planta baja y en plantas alzadas un máximo de 13 m, con retranqueo mínimo de 3 metros a linderos traseros.
- Ocupación: 100% en PB, 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 9m y tres plantas (B+2). Altura libre máxima en PB: 3,5m. Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubiertas (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y trasteros o desvanes, permitiéndose el uso de vivienda vinculada a la planta inferior.

- Altura mínima: La altura mínima edificable respecto de la cota del plano de rasante será la media ponderada de las alturas de las edificaciones colindantes o 6m si no existieran edificaciones.
- Salientes y vuelos: No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos tendrán el arranque a una altura mínima de 3,00 m.
El vuelo abierto máximo permitido será de 0,40 m en calles de 6 a 8 m y de 0,80 m en calles de más de 8 m. En calles de menos de 6 m no se autoriza.

- Zona Residencial B (Ensanche).

El Ensanche se corresponde con desarrollos de manzanas anejos al casco antiguo y hacia el oeste desde principios del siglo XX.

- Uso principal: Residencial.
- Usos compatibles:
 - a) Residencial comunitario y hotelero.
 - b) Comercial y oficina.
 - c) Administrativo.
 - d) Equipamientos y servicios: enseñanza, sanitario, deportivo, cultural, asociativo, religioso, centro cívico, comercial, etc.
 - e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidad ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
 - g) Garaje – estacionamiento afecto a las viviendas o a otros usos y limitado a vehículos ligeros, de peso total máximo autorizado menor de 3,5 Tm.

Los usos e), f) y g), deberán estar vinculados al uso principal, no permitiéndose a estos usos generar una edificación por sí mismos.

Dentro del uso comercial y oficina: El uso de lavandería deberá estar en edificaciones como uso exclusivo.

Dentro de los usos sanitarios: los usos de clínicas veterinarias, velatorio, tanatorio, deberán estar en edificaciones como uso exclusivo.
- Parcela mínima: 6m de fachada y 100 m². Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.
- Limitación de posición: Las edificaciones tendrán como norma general sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales en todas las plantas,

no obstante, se permiten los retranqueos respecto de la alineación oficial para edificios de viviendas unifamiliar en una dimensión máxima de 5,00 m.

- Fondo edificable: El fondo mínimo será 8m y el máximo 13 m.
- Ocupación: 100% en PB, sótano y semisótano, y en plantas alzadas 75%. La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores.
- Edificabilidad: Sobre parcela neta: 1,2 m² / m²
- Altura máxima: 7m, correspondientes con dos plantas (PB+1)
- Salientes y vuelos: No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos tendrán el arranque a una altura mínima de 3,00 m. El vuelo abierto máximo permitido será de 0,40 m en calles de 4 a 8 m y de 0,80 en calles de más de 8 m. En calles de menos de 4 m no se autoriza.

- Zona Industrial (Suelo Urbano Industrial):

Comprende los suelos urbanos al oeste de la carretera N-121 que conforman el polígono industrial del municipio.

- Uso principal: Industrias en general, ligeras y semipesadas, excepto la peligrosa y nociva.
- Uso compatible:
 - a) Comercial y oficinas.
 - b) Residencial: Una vivienda unifamiliar vinculada a la industria de 250 m² de superficie máxima, por cada 2000 m² de superficie construida de uso industrial.
 - c) Uso hotelero.En los usos a) y c) deberá justificarse dentro de los proyectos y conforme al uso previsto, la afección generada por la actividad al tráfico de los vehículos y la previsión de plazas de aparcamiento necesarias.
- Parcela mínima: Fachada mínima de 12m y parcela de 250 m² de superficie, salvo las parcelas existentes que podrán ser de dimensiones inferiores.
- Ocupación: 100% en PB y 75% en plantas alzadas.
- Edificabilidad: Sobre parcela neta: 1,2 m²/ m²
- Altura máxima: 2 plantas (PB+1).

- Altura libre mínima: En las zonas de trabajo nunca inferior a 3m. En usos compatibles como oficinas: 2,7m.

- Zona de Equipamiento.

Comprende los suelos destinados a equipamiento.

- Uso principal: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juego, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc.
- Usos compatibles:
 - a) Instalaciones auxiliares y club social, bar, restaurante siempre al servicio del uso principal.
 - b) Una vivienda vinculada al mantenimiento con una superficie útil máxima de 90m².
 - c) Usos enseñanza, culturales, administrativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente que puedan servirse del uso principal de esta zona.

En los usos a) y c) deberá justificarse, dentro de los proyectos y conforme al uso previsto, la afección generada por la actividad al tráfico de los vehículos y la previsión de plazas de aparcamiento.
- Edificabilidad: 1 m²/m².
- Parcela mínima: -
- Ocupación: Máxima 50%.
- Altura máxima: Se remitirá a Estudio de Detalle. Número máximo de plantas: 2 (PB+1).
- Limitación de posición: La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

- Zona Verde Pública.

- Usos: Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, zonas libres, aseos públicos y quioscos.
- Altura máxima: 6m. 1 planta (PB)
- Edificabilidad máxima: Sobre superficie bruta: 0,02 m²/m²

Suelo Urbano No Consolidado.

- Zona R2B:

Responde a la Unidad de Ejecución R2B. Las condiciones específicas son equivalentes a la Zona Residencial B (ensanche) del Suelo Urbano Consolidado, definidas anteriormente.

- Zona I1:

Responde a las Unidades de Ejecución I1A e I1B. Las condiciones específicas son equivalentes a la Zona Industrial de Suelo Urbano Consolidado, definidas anteriormente.

b) Suelo Urbanizable Delimitado.

Se han previsto las siguientes zonas de suelo urbanizable delimitado: Zona de uso global residencial y que será objeto del correspondiente Plan Parcial y Zona de uso global industrial a desarrollar mediante Plan Parcial.

- Suelo Urbanizable Delimitado Residencial (SUZD-R1, SUZD-R2).

- Uso global: Vivienda unifamiliar de baja densidad.
Las viviendas podrán ser aisladas, pareadas y adosadas.
- Edificabilidad: 1,0 m²/m². Sobre parcela neta.
- Altura máxima: 7 metros (B + 1).
- Fondo edificable: 14 m.
- Ocupación: Planta sótano: 75 %.
PB y alzadas: limitada por retranqueos y fondo edificable.
- Retranqueos: Vivienda pareada: 3 m mínimo a todos los linderos.
Vivienda aislada: 3 m mínimo a linderos anterior y posterior y 2,5 m mínimo a lindero lateral.
Vivienda adosada: 3 m mínimo a lindero posterior.
- Parcela mínima: Vivienda pareada: 120 m². Frente de fachada 10 m.
Vivienda aislada: 200 m². Frente de fachada 12 m.
Vivienda adosada: 200 m². Frente de fachada 6 m.

- Suelo Urbanizable Delimitado Industrial (SUZD-I1).

- Usos: Uso principal: Industrial. Se permiten los usos de oficial y vivienda vinculada al principal.
- Edificabilidad: 1,2 m²/m². Sobre parcela neta.

- Altura máxima: PB + 1.
- Fondo edificable: No se limita.
- Ocupación: Planta sótano y PB: 100%.
Plantas alzadas: 75 %.
- Retranqueos: Permitidos en todas las plantas.
- Parcela mínima: 250 m². Frente de fachada 12 m.

c) Suelo no urbanizable especial.

- Protección infraestructuras (SNU-ES-SC).

Comprenden los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte.

Estos suelos no son edificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

Se señalan las zonas de protección asociadas a las líneas de teléfonos, la red de energía eléctrica y las carreteras.

Incluyen la zona de protección de vías pecuarias y caminos rurales.

- Protección de cauce y margen fluvial del Río Queiles (SNU-EP CP).

La protección del recurso agua.

Las Normas Urbanísticas hacen una remisión al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril), y al Texto Refundido de la Ley de Aguas (Decreto 1/2001, de 20 de julio).

- Protección de la agricultura de regadío (SNU-EP-RG).

Este suelo será objeto de un Plan Especial tal y como recomiendan las Normas Subsidiarias Provinciales (2.3.5.10.) deberá prever entre otras cosas determinaciones la creación de un Natural o figura similar.

Usos principales: Usos vinculados con la conservación y mejora de los cultivos forestales y la protección de las especies animales de la Reserva Nacional de Caza.

Usos agrarios existentes salvo que fueran incompatibles con los usos principales.

Los aprovechamientos tradicionales de pastos y leñas, salvo que pudieran afectar a la conservación y sin perjuicio de lo que pueda establecerse a este respecto en el Plan Especial.

Las instalaciones que mejoren la conservación y el disfrute del área tales como refugios observatorios e instalaciones análogas.

El senderismo de Grandes Rutas, los campamentos controlados, de conformidad con la legislación autonómica correspondiente en la materia.

Usos prohibidos: En SNU de Protección del Paisaje, no podrán construirse viviendas unifamiliares aisladas ni edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

Están prohibidas las explotaciones de las diversas especies ganaderas referidas en el Decreto 78/1995 por el que se regulan las “Áreas de Expansión Ganadera” y el Decreto 94/2009 por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre las actividades e instalaciones ganaderas.

- SNU de Protección del Patrimonio Cultural. Protección de suelos donde se localizan elementos de interés patrimonial. Vía Verde del Tarazona (SNU-EC-IP)

Se protegerán las condiciones para mantener este elemento de interés patrimonial por su condición actual de uso público y por la condición histórica de la antigua vía ferroviaria que unía Tarazona con Tudela.

- SNU de Protección del Patrimonio Cultural. Protección de suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos y paleontológicos (SNU-EC-YC)

Se señala la normativa de aplicación.

En el Documento DN-CT Catálogo del PGOU se estructuran las condiciones de protección del patrimonio cultural y condiciones generales de intervención.

d) Suelo no urbanizable genérico.

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

Usos permitidos: Usos vinculados a explotaciones agropecuarias.

Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

Uso de vivienda unifamiliar (vinculada a los usos permitidos).

Parcela mínima: 10.000 m².

Sup. máx edificable: Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:
500 m².

Uso de vivienda unifamiliar (asociada a explotación agropecuaria o aislada): 200 m².

Condiciones generales de la edificación: Retranqueo a linderos no menor que la altura del edificio ni menor de 3m.

Máximo número de plantas: 2 (PB+1).

Altura máxima: 7m. Se admiten mayores alturas por necesidades funcionales debidamente justificadas.

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².

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

Respecto al modelo / incremento poblacional Los datos del IAEST a 1 de Enero de 2016 sitúan la población de Novallas en 871 habitantes. La evolución de población del municipio ha sufrido altibajos a lo largo del siglo XX, hasta mantener una evolución demográfica negativa desde el año 2011. Según la tabla del IAEST relativa a la vivienda, existen 706 viviendas, 381 son consideradas principales mientras que 205 se consideran secundarias y un total de 120 se encontrarían vacías.

En la tabla del IAEST dedicada a los edificios, superficies y viviendas según tipo de obra para los años 2001 a 2015, se refleja la actividad de la construcción de nuevas viviendas y actuaciones de rehabilitación en este periodo de tiempo, señalándose un total de 38 nuevas viviendas, y 1 rehabilitaciones de este tipo de edificios. Esto supone una media aproximada de 2,5 viviendas nuevas / año.

El PGOU plantea la construcción de unas 21 viviendas, en una unidad de ejecución de urbano no consolidado y de 144 viviendas en 2 ámbitos de suelo urbanizable. Considerando una ratio de 3 habitantes / vivienda, la capacidad residencial extra del municipio sería de 495 personas, que en un horizonte máximo de gestión del Plan de 10 años supondría una media de 16-17 viviendas anuales.

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 media de viviendas de nueva construcción de los últimos años. Sin embargo hay que destacar que este incremento poblacional tiene en cuenta sectores de suelo urbanizable lo que permitirá un desarrollo gradual que responda a la demanda real de vivienda.

Con relación a los informes sectoriales, forman parte del expediente del Plan los informes sectoriales legalmente preceptivos. Deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los diferentes informes sectoriales recabados, y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos sin perjuicio de que se hayan subsanado los errores detectados 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:

- Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior:

Respecto de la reserva que se propone, la documentación la menciona pero en ningún momento se concreta. En relación a la vivienda protegida, es necesario que se clarifique el porcentaje de edificabilidad y el número total de viviendas que se contempla.

- Confederación Hidrográfica del Ebro:

Se constata que la descripción de la EDAR en el documento de memoria descriptiva no se ha corregido. En el seno de la Ponencia Técnica, la representante de la Confederación Hidrográfica del Ebro, aportó un informe de 28 de mayo de 2014 en el que se aclaraba la ubicación del Barranco Corral Bajo con una descripción física del recorrido del mismo, pero en el que no varían las determinaciones que se presentaron por parte de esta Confederación al expediente sometido a informe.

- Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior:

En cuanto a la inundabilidad de la zona de las piscinas municipales y su entorno (suelo urbanizable delimitado, sectores R2 y E1), se advierte del riesgo de inundación en caso de rotura de la Presa de El Val. Una medida a considerar sería el disponer la cota de edificación de zonas dormitorio por encima de la cota de inundación que, según la documentación de la Confederación Hidrográfica del Ebro, se sitúa a 418,80m (msnm). Aunque puede parecer una recomendación, se debería incluir dicha consideración en la documentación escrita, al menos en el suelo urbanizable residencial.

- Secretaria de Estado de Energía, Dirección General de Política Energética y Minas:

Respecto a la modificación de los artículos 4.3.1 y 7.5.1 de las Normas Urbanísticas se constata que deberían modificarse en la línea que establece el informe.

En relación con los Sistemas Generales / Dotaciones locales, Las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y espacios libres de carácter público deberían quedar calificados como sistemas generales en los correspondientes planos de ordenación, no como dotaciones locales.

Tras la visita técnica realizada, se detectan errores en la descripción de los sistemas generales así como en la ubicación de algunos de ellos representada en los planos. Se constata que el Ayuntamiento y el consultorio médico no están correctamente ubicados en los planos y, al mismo tiempo se detectan equipamientos que no se mencionan en la documentación.

En relación 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 1366

habitantes, se requiere al menos una superficie de 6830 m²; Los suelos dedicados a este uso en suelo urbano consolidado, conforme a la medición realizada en la documentación digital, no cumpliría las exigencias ya que la superficie es mucho menor. En la documentación escrita no se justifica dicho cálculo, ni la superficie total dedicada a espacios libres públicos (ni a cualquier otra calificación), dato que debería aportarse. En la visita técnica se detectó que la zona verde junto a las piscinas señalada en los planos (plano PO 3.1) como zona verde privada es pública y que no se ha representado una zona de espacio libre público ubicada detrás del castillo, la cual integra los restos de antiguo molino. En este momento, no se consideran cumplidas las exigencias de sistema general de espacios libres de uso público.

Respecto a las calificaciones previstas para suelo urbano consolidado:

En cuanto a los límites de la delimitación gráfica del Suelo Urbano representada en el plano PO-3.1 no se encuentran inconvenientes.

Se deberán representar correctamente las rotondas y los viales de servicio existentes a lo largo de la N-121. En la medida de lo posible, se considera necesario el señalamiento de rasantes en los correspondientes planos de ordenación. Por otro lado, se debe hacer coincidir las zonificaciones en los planos y en las Normas Urbanísticas, ya que la zona verde privada no aparece en éstas y clarificar la representación de los viales de la urbanización situada entre las piscinas y la c/ Trujal, al Noreste del núcleo, ya que en los planos parece que existe un vial y en la visita técnica se comprueba que no es así.

Se reitera lo comentado en el apartado de sistemas generales.

Respecto al suelo urbano no consolidado:

UE I1.A y UE I1.B

En cuanto a estas Unidades de Ejecución, si las obras estuviesen recepcionadas por el Ayuntamiento podrían incluirse directamente en el suelo urbano consolidado ya que el ámbito está consolidado por la edificación y cuenta con los servicios urbanísticos correspondientes. Si es voluntad del municipio realizar el vial perimetral al oeste, se podría llevar a cabo mediante obras públicas ordinarias conforme lo establecido en la legislación.

UE-R2B

En relación a la Unidad de Ejecución de carácter residencial, no se encuentran los cálculos de las reservas establecidas reglamentariamente para equipamientos, zonas verdes y aparcamientos, por lo que deberían aparecer en la documentación y preverse en la documentación gráfica. Por otro lado, tampoco se encuentra justificación a su delimitación gráfica. Se recuerda que el plazo máximo establecido en la legislación vigente para unidades de ejecución en suelo urbano consolidado es de 12 años, por lo que no se

considera adecuado el establecimiento del “plazo indefinido y dependiente de la presión edificatoria existente”.

Respecto al Suelo Urbanizable.

El PGOU deberá contener lo establecido reglamentariamente para los suelos urbanizables.

El PGOU establecerá los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización. En defecto de esta previsión, el plazo máximo para el suelo urbanizable será de 20 años, por lo que no se considera adecuado el establecimiento del “plazo indefinido y dependiente de la presión edificatoria existente” en las fichas de cada uno de los sectores.

Los datos relativos a los aprovechamientos tampoco están reflejados en la documentación.

SUZD-E1

Se advierte la indefinición del sector urbanizable E1, ya que éste sólo aparece representado en los planos de ordenación y se hace una referencia muy escasa de usos en su ficha correspondiente, sin aparecer en la Memoria Justificativa. De tratarse de un suelo urbanizable con carácter de sistema general, se deberá remitir a un plan especial, el cual es el instrumento que, en desarrollo del plan general, puede desarrollar los sistemas generales. Por otro lado, se debería explicar y desarrollar el modo de obtención de los terrenos (incluyendo la información que corresponda en el Estudio Económico) y se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

SUZD-I

En relación al suelo urbanizable industrial, se comprueba que se relaciona con el plan parcial aprobado definitivamente en 2010 para el ámbito señalado, tal y como se establece en la Memoria Justificativa, por lo que su delimitación y parámetros se consideran correctos, si bien, en la documentación deberían incluir dicho Plan Parcial como planeamiento recogido de forma explícita.

SUZD- R1 y R2

En cuanto al suelo urbanizable residencial se detectan errores numéricos en sus fichas correspondientes. Se debe clarificar el número y porcentaje de viviendas de protección oficial como se ha comentado anteriormente en el presente informe. Se debe establecer el cálculo de los aprovechamientos así como el plazo de ejecución.

Por otro lado, en las fichas de los dos sectores se establece que “las parcelas edificables tienen el uso residencial en consolidación ensanche B”, a la vez que se establece “usos: residencial y compatibles” y unos parámetros urbanísticos diferentes a la mencionada zonificación ensanche B. Se debe clarificar esta

situación, estableciendo de manera coherente los parámetros urbanísticos, o bien, determinando una nueva zonificación que afecte a las áreas de suelo urbanizable de carácter residencial.

En relación al SUZD-R1, se aconseja que el instrumento de desarrollo plantee un vial perimetral que recoja los viales que según los planos aportados son viales sin salida o eliminar dichos viales a la espera de la ordenación pormenorizada en el instrumento que desarrolle el ámbito, tal y como se ha procedido en el SUZD-R2.

Por último, se debe reconsiderar la necesidad de estos ámbitos ya que no parecen suficientemente justificados ya que conforme la memoria justificativa “esencialmente se mantienen las mismas pautas y criterios que las normas subsidiarias establecían”, sin basarse en un estudio de demanda real ni teniendo en cuenta los años que han pasado desde la aprobación definitiva del planeamiento vigente. Además, tras realizar los cálculos con los habitantes potenciales incluidos en estos ámbitos, el PGOU se aleja de poder cumplir con las exigencias reglamentarias en relación a la superficie de espacios libres públicos.

En relación al Suelo No Urbanizable, la delimitación y categorías del Suelo No Urbanizable que se establecen en la documentación gráfica parecen en principio correctas y se ajustan a lo establecido en los correspondientes informes sectoriales salvo los puntos descritos a continuación:

- a) Se deberán presentar los planos correspondientes que incluyan todo el término municipal de Novallas para no crear confusión en la clasificación de los terrenos ubicados al este, los cuales no aparecen en diversos planos de ordenación.
- b) En cuanto a las granjas existentes, en la documentación aportada no aparece ningún tipo de información sobre la existencia o no de granjas en el término municipal. El Visor 2D de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEARAGÓN) señala la presencia de posibles granjas. Sería conveniente que la documentación aportara algún tipo de información al respecto.
- c) En la Memoria Justificativa se hace alusión a “una zona específica dentro del suelo no urbanizable genérico destinado a la ubicación de las futuras, o a las existentes si acceden a su traslado industrias o explotaciones ganaderas”. Esta zona no aparece ni en los planos ni en ningún punto más de la documentación aportada, por lo que se deberá eliminar la mencionada referencia de la Memoria para evitar confusiones.
- d) Se detecta la clasificación de un ámbito como suelo no urbanizable genérico que en el planeamiento vigente está clasificado como suelo no urbanizable especial. Se deduce, al no haber ningún tipo de protección sectorial, que la protección especial se daba voluntariamente por Protección de Regadío y que en el PGOU propuesto se desestima dicha opción clasificando el área como genérico. Desde el punto de vista urbanístico no se encuentran

inconvenientes a tal cambio, si bien, advertir que tal cambio no se justifica en ningún momento a lo largo de la documentación aportada.

- e) En cuanto al SNU Especial, se deberá diferenciar las categorías en los planos de ordenación correspondiente y al mismo tiempo, en las normas urbanísticas se deberá hacer una remisión a la legislación correspondiente en cada categoría.

Respecto 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 mismas:

- Se deberá actualizar las remisiones a la legislación derogada, sobre todo las correspondientes a la legislación urbanística de Aragón.
- Existen bastantes remisiones a artículos de las propias normas que son erróneas (por ejemplo: art. 3.4.5, 5.1.3.2, 5.2.2, 7.3.6, 7.4.2, etc.).

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

- **Art. 3.2.3. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento:** Se recomienda no mencionar siglas sin especificar a qué se refieren.
- **Art.3.5.5. Chaflanes:** Se recomienda reconsiderar la obligación de realizar un chaflán en los encuentros de las alineaciones. Por otro lado, se deberá clarificar la redacción ya que en relación a la edificabilidad la redacción analizada crea confusión y en relación al casco histórico se puede considerar una contradicción el objetivo de mantener las alineaciones existentes y crear los chaflanes en solares libres de edificación.
- **Art. 3.6.2. Edificios rehabilitados:** Se debe establecer que en todo caso se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación y legislación vigente en la materia.
- **Art. 5.1.3.2. Régimen del suelo urbano.** Remisión a legislación derogada y remisión a las propias normas errónea. Existe contradicción a la hora de aplicar la edificabilidad con el art. 3.2.3 lo que crea confusión a la hora de aplicación de las normas.
- **Art 5.2.5. Casa de la Cultura, Ciencia y Desarrollo:** Se trata de un artículo introducido por modificación en las Normas vigentes (año 2001) a fin de construir la Casa de Cultura, Ciencia y Desarrollo estableciendo unos parámetros especiales. Este edificio está construido y señalado en los planos de ordenación como Equipamiento. Los parámetros deberían ser acordes con la zonificación de Equipamiento o, en caso de ser diferentes, ser un apartado dentro de dicha zonificación.
- **Art. 5.4.2. Limitaciones de volumen:** Se debería establecer una altura máxima.

- **Art. 5.5.1 Limitaciones de uso:** Se deberá clarificar la redacción de este artículo incluyendo como usos principales todos los tipos de equipamiento, no limitándose a los deportivos, tales como educativos, culturales, administrativos, sanitarios (haciendo referencia a diferentes tipos si corresponde).
- **Art 5.5.2. Limitaciones de volumen:** Se deberá establecer una altura máxima.
- **Art 5.6.2. Limitaciones de volumen:** Se establece que la edificabilidad se calcula sobre superficie bruta. Contradicción con lo establecido en el art. 3.2.3, lo que crea confusión a la hora de aplicación de las normas.
- **Art. 6.2.2. Suelo Urbanizable Delimitado Industrial SUZD-I1:** Se aconseja mencionar expresamente como planeamiento recogido el Plan Parcial aprobado definitivamente para este ámbito.
- **Art. 7.1.2 Clasificación:** Llama la atención que en la definición de Suelo No Urbanizable Especial se destaquen valores urbanísticos, cuando se contradeciría precisamente con este tipo de suelo. La definición del SNU Especial se debe ajustar a la legislación urbanística vigente.
- **Art. 7.2.1. Definición del concepto de núcleo de población:** La definición de núcleo de población debe ajustarse a la legislación urbanística de Aragón vigente. Se debe eliminar la referencia a la zona de borde (también aparece una referencia a la zona de borde en la memoria justificativa) ya que no es aplicable para el PGOU de Novallas al clasificar SUD.
- **Art 7.2.2: Parcela mínima:** Contradicción con el artículo 7.2.1 a la hora de establecer la parcela mínima. Se deberá ajustar a lo establecido reglamentariamente en la legislación vigente. No se considera correcto el poder afectar parcelas dispersas para completar la superficie mínima de parcela.
- **7.3 Condiciones generales de los usos:** Se deberá actualizar la redacción del apartado completo para ajustarse a la legislación vigente, o bien, realizar una remisión al Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón o legislación vigente. Al mismo tiempo se realizan varias remisiones al “Reglamento de Gestión” sin especificar de qué se trata.
- **Art. 7.3.6. Uso de vivienda familiar:** Se deberá establecer la superficie de la parcela mínima de 10.000m² o más restrictiva, en su caso.
- **Art. 7.4.2. Condiciones Generales de los usos y edificaciones existentes:** Se deberá eliminar las referencias a “Condiciones Especiales” ya que no se encuentra en las Normas Urbanísticas. El apartado letra d hace referencia a un ámbito concreto señalado en planos en suelo no urbanizable que no aparece en ningún plano. Se deberá clarificar esta situación.
- **Art. 7.5.1 Suelo no urbanizable de protecciones sectoriales y complementarias:** Se deberá establecer una remisión a la legislación vigente en la materia. Se deberá eliminar la referencia a vías pecuarias ya que el término municipal de Novallas no cuenta con ninguna.

- **Art 7.5.3. Suelo No Urbanizable de Protección ecosistema productivo agrario:** Se debe clarificar la redacción de este artículo ya que se hace alusión a Protección del Paisaje, lo que se considera un error. Asimismo se deberán establecer los parámetros necesarios y, a su vez, coherentes con este tipo de suelo para permitir construcciones ligadas a la protección de la agricultura.
- **Art. 7.5.4. Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio cultural. Vía Verde Tarazonica.** Se deberá completar la protección estableciendo unos parámetros, o bien, eliminar dicha protección y señalar la Vía Verde como Sistema General en la clasificación de suelo correspondiente.
- **Art. 8.1.3. Instrumentos de desarrollo:** Se deberá eliminar la referencia al Suelo Urbanizable No Delimitado ya que no se clasifica en el PGOU propuesto.
- **Art. 8.1.4. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias:** Señalar que las unidades de ejecución no pueden llevarse a cabo a través de obras ordinarias.
- **Art. 8.5. Licencias, tramitación y suspensión:** Se deberá actualizar para ajustarse a la legislación urbanística vigente.

Respecto a las fichas del Anexo V NOTEPA. Se 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.

Como otras consideraciones a realizar: Respecto a las sentencias relativas al tanatorio de Novallas, advertir que en la visita técnica que se realizó en mayo de 2017 se constató que el tanatorio está cerrado/precintado en virtud de orden judicial, en ejecución de auto y providencia recaídos el 7/11/2016 y 2/2/2017 en pieza de ejecución de sentencia N.2/2014 de 15/4/2010, derivada del P.O.N.276/2009BC. Si bien se considera que el uso tanatorio es compatible con el uso residencial desde el punto de vista urbanístico tal y como se pone de manifiesto en las Normas Urbanísticas, la opción elegida de considerarlo equipamiento también es correcta, pero se deberá justificar en la Memoria Justificativa la necesidad del mismo, así como que el emplazamiento elegido es el idóneo para este uso. Por otro lado, se consideraría un sistema general equipamiento, por lo que debería estar bien nombrado junto con el resto de sistemas generales (en la documentación se señalan como dotaciones locales, como ya se ha expuesto anteriormente) y por lo tanto, los artículos de las Normas Urbanísticas relativos a equipamientos deberán contemplar dicho uso.

En virtud de lo expuesto,

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

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

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

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

HERRERA DE LOS NAVARROS: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2016/128.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, el 9 de noviembre de 2016. Posteriormente tienen lugar sucesivas devoluciones y entradas en el Registro General del Gobierno de Aragón del expediente correspondiente al Plan. Finalmente con fecha 5 de mayo de 2017 el expediente es admitido a trámite.

SEGUNDO.- Con fecha 15 de febrero de 2009 fue iniciado el período de exposición al público, por el plazo de un mes, del documento del Avance, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el mapa de riesgos naturales y la Memoria Ambiental provisional, mediante publicación de anuncio insertado al efecto en el BOPZ núm. 36, de 14 de febrero de 2009.

Con fecha 24 de marzo de 2009 fue iniciado un segundo período de información pública del documento de Avance, mediante la publicación de sendos anuncios insertados al efecto en el BOA núm. 56 de 23 de marzo de 2009 y en el Heraldo de Aragón de 18 de marzo de 2009, por el plazo de dos meses.

El Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros fue aprobado inicialmente, con fecha 26 de julio de 2012, por el Pleno de la Corporación Local, de conformidad con lo establecido en el art. 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Fue sometido al trámite de información pública, por periodo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza,

número 183, de 18 de agosto de 2012, así como en el periódico “Heraldo de Aragón” de 10 de agosto. Durante el periodo de información pública se presentaron 57 alegaciones, según consta en informe de secretaría de fecha 23 de marzo de 2015.

TERCERO.- La Memoria Ambiental fue emitida por resolución de 5 de noviembre de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Con fecha 28 de noviembre de 2014, a resultas del contenido de la citada Memoria Ambiental así como del periodo de información pública, una vez elevada propuesta respecto de las alegaciones presentadas durante dicho trámite por el equipo redactor y por los servicios técnicos municipales, se resuelve por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento con carácter previo a su aprobación provisional y habida cuenta de que la misma podía entrañar modificaciones sustanciales respecto al inicialmente aprobado, someter el expediente a nuevo periodo de información pública por plazo de dos meses, mediante anuncios insertados en el BOPZ nº 288 de fecha 17 de diciembre de 2014 y en el diario Marca de 22 de diciembre de 2014. Durante el nuevo periodo de información pública, se presentaron otras 14 alegaciones.

La estimación o desestimación de dichas alegaciones se acordó en sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 1 de abril de 2015, tras recabar el informe técnico correspondiente por parte del equipo redactor, así como la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana.

Con posterioridad el expediente fue objeto de informe de la Dirección General de Política Energética y Minas, de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad y del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Resultando modificado el documento aprobado provisionalmente como consecuencia de la incorporación de las conclusiones de los referidos informes, en sesión extraordinaria, el Pleno del Ayuntamiento de Herrera de los Navarros celebrado el 11 de julio de 2016, decide completar el acuerdo de aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros, adoptada por el Pleno en sesión celebrada el día 1 de abril de 2015.

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

Documentación Escrita (DE)

- Memoria Descriptiva (DI-MD)
- Memoria Justificativa (DN-MJ).
- Normas Urbanísticas (DN-UN).
- Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural (DN-CT).
- Estudio de Sostenibilidad Económica (DN-ESE).
- Documentación Ambiental (DN-DA)

Documentación Gráfica (DG)

- Planos de Información (DI-PI)
 - PI-1 Estructura Territorial
 - PI-2 Estructura Urbana
 - PI-3 Usos y Ocupación del suelo parcelado, estado de la edificación Residencial.
 - PI-4 Infraestructuras: Saneamiento
 - PI-5 Infraestructuras: Abastecimiento de Agua
 - PI-6 Infraestructuras: Red de Energía Eléctrica
 - PI-7 Infraestructuras: Alumbrado Público
 - PI-8 Pavimentación
 - PI-9 Riesgos: Inundabilidad

- Planos de Ordenación (DN-PO)
 - PO-1 Estructura Orgánica
 - PO-2 Clasificación del Suelo: (Plano Base + 16 hojas e:1/10.000)
 - PO-3 Ordenación del Suelo Urbano
 - PO-4 Catálogo

QUINTO.- Constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 29 de octubre de 2.013.
 - Se informa, según se señala resumidamente:
 - a) Favorablemente en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en relación a la propuesta de la actuación UE-2 incluida en el suelo urbano no consolidado y la Variante en suelo no urbanizable especial. Se deberá solicitar informe y/o autorización acerca del Plan y/o Proyecto que desarrolle las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía. Se deberá presentar para el ámbito UE-2 un nuevo estudio de inundabilidad del río Herrera en el que quede incluida la

variante con el cruce del río. Se recuerda que en esta unidad se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales. Para la Variante se requerirá autorización expresa de las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de la misma que se ubiquen en Dominio Público Hidráulico y en la zona de policía de los cauces públicos.

b) Favorablemente en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en relación a la propuesta de la actuación UE-1 incluida en el suelo urbano no consolidado y el Suelo Urbano Consolidado. Se señala que en el ámbito de la UE-1 se deberá respetar el cauce del barranco que por ella discurre y su zona de servidumbre de 5 m asociada. Se indica asimismo que parte del casco urbano se encuentra afectado por riesgo de inundación por lo que en estas zonas se deberán adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones. Igualmente se señala que se deberá respetar el cauce de los barrancos denominados del Regacho, Oliveras y número 6 y la zona de servidumbre asociada así como adoptar las medidas indicadas por la legislación de protección civil en las zonas del casco urbano que pudieran ser inundadas por dichos barrancos.

c) Favorablemente en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en relación a las demás actuaciones incluidas en el Plan General Municipal. Se deberá solicitar informe y/o autorización acerca del Plan y/o Proyecto que desarrolle las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía.

d) Favorablemente, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas de las actuaciones previstas por el Plan General.

e) Se señala una serie de previsiones en relación con la red de saneamiento, a la hora de desarrollar los ámbitos previstos.

f) Se recuerda el concepto de zonas de flujo preferente, en las cuales el Organismo de cuenca sólo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. Se indica asimismo una serie de previsiones generales referida a la autorización de actuaciones en zona de afección de cauces públicos.

g) Se señala que no se aportan datos gráficos de la avenida para periodo de 100 años.

2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente , de 25 de julio de 2014.

- Tras informe desfavorable sobre el PGOU, de 9 de abril de 2014, y aporte de nueva documentación, se informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros, siempre y cuando las modificaciones realizadas sean incorporadas en el texto final del Plan General y cuente con la necesaria aprobación municipal.

3. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de 18 de abril de 2017. El informe indica que el instrumento de planeamiento urbanístico presentado está alineado con la legislación vigente.

4. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de 21 de septiembre de 2012. El informe recoge una serie de consideraciones y condicionantes a tener en cuenta en la documentación final del Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros.

5. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de 12 de septiembre de 2012. Informa favorablemente el Plan General, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberá tener en cuenta una serie de prescripciones, entre las que destacamos las siguientes:

- Las actuaciones que se realicen sobre Dominio Público Hidráulico o zona de policía de cauces e infraestructuras hidráulicas deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del Organismo de cuenca.

- En relación con los futuros desarrollos residenciales de la UE-1 se tendrá en cuenta que la calle La Hilada actúa canalizando las escorrentías de una pequeña cuenca vertiente, por lo que se recomienda disponer de elementos de separación (muros) con esta calle para evitar que el agua pueda afectar a las viviendas. En todo caso, teniendo en cuenta la pendiente y anchura de la calle, aunque las aguas alcanzarán poco calado, la velocidad sí será importante, lo que se tendrá en cuenta de cara a prevenir socavaciones.

- Respecto a la cuenca vertiente 2 identificada en el PGOU y que atraviesa la UE-2, se recomienda dar un tratamiento adecuado a ésta lo que podría

pasar por la ejecución de una cuneta suficiente en el momento en que el ayuntamiento ejecute el vial que tiene previsto.

- Respecto a las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de Suelos No Urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

6. Informe de la Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, del Gobierno de Aragón, de 16 de julio de 2.012. Se informa favorablemente el Plan General, con las siguientes prescripciones:

▪ En las Normas Urbanísticas del PGOU, Capítulo 2-Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo No Urbanizable, no se incluyen los siguientes artículos de la *Ley 8/1998, de 17 de diciembre*:

▪ *Zona de Dominio Público*: Esta zona finaliza a 3 metros a contar desde el extremo exterior de la explanación (cabeza de talud de desmonte y pie de terraplén, según el caso) y no deberán estar incluidas en ninguna clasificación de suelo (ajena a la no urbanizable).

▪ *Zona de Servidumbre*: Esta zona finaliza a 8 metros del extremo exterior de la explanación y no deberán permitirse la plantación arbórea, ni ningún tipo de obra o de cerramiento.

7. Informe del Servicio de Vías y Obras Provinciales, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de 19 de febrero de 2014. Informa en relación a vía de titularidad provincial CV-304. Se indica que entre el P.K. 0+200 y el P.K. 0+420 la carretera discurre por Suelo Urbano con una sección de 12 metros entre líneas de edificación a ambos lados de la carretera, pero dada la previsión incluida en el Plan General de construcción de una variante de A-1506 que cruza con la CV-304 en el P.K. 0+200, se considera que sería conveniente respetar la distancia de 15,00 metros desde la arista exterior de la calzada, ya que no perjudicaría a las edificaciones existentes en la actualidad y se conservaría un espacio que puede ser necesario para futuras modificaciones de la variante. Asimismo se señala que el resto de la carretera discurre por Suelo No Urbano, luego la "línea de edificación" se establecerá de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras, a 15,00 metros desde la arista exterior de la calzada.

8. Informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, de 19 de marzo de 2015. Se informa el plan favorablemente.

9. Informe del Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 8 de noviembre de 2.012.

- La Resolución por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General, establece las siguientes determinaciones a tener en cuenta:

1. *El Plan General propone un modelo compacto junto al núcleo urbano y moderado en cuanto a crecimiento, sin representar un crecimiento elevado de suelo ni un consumo elevado de recursos. Atendiendo al principio de precaución, se deberá favorecer la rehabilitación de viviendas y la ocupación de las vacías.*

2. *El documento definitivo deberá incorporar en el texto y planimetría correspondientes la situación y características del sistema de depuración así como las determinaciones establecidas en el Plan Aragonés de Depuración y Saneamiento.*

3. *Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para los suelos actuales y las nuevas zonas a desarrollar incorporando en la planificación las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento.*

10. Informe del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, Servicio Provincial, Ganadería y medioambiente de Zaragoza. Sección Defensa de la propiedad, de 20 de marzo de 2.017. Se trata de un informe favorable condicionado:

- En cuanto a las vías pecuarias se indica que en el documento se distinguen las tres vías contenidas en el Proyecto de Clasificación (no aprobado) de 1978, mostrando conformidad a su clasificación como Suelo No Urbanizable de protección Especial. Sin embargo se indica que la anchura de 10 m adoptada para los dos cordeles no se corresponde con la prevista para ambos en el proyecto de clasificación que asciende a 37,5 metros, señalando como esta discrepancia puede conllevar posibles incongruencias en el futuro entre la ordenación urbanística y el demanio pecuario que se identifique en la clasificación que se apruebe. Por otro lado, se señala el error al respecto del ancho asociado a los dos cordeles contenido en el apartado 2 del artículo 269 de las normas urbanísticas, indicando además la necesidad de incluirse las medidas de protección establecidas en el artículo 81 de las normas

subsidiarias y complementarias de Zaragoza relativas a distancias y ubicación de construcciones y vallados en fincas colindantes que asciende a 8 metros.

- En cuanto a los montes de utilidad pública se muestra conformidad a la clasificación dada en el Plan General como Suelo No Urbanizable de protección especial, sin embargo se indica como los mismos sólo se identifican en el plano PI-1 “Estructura territorial”, señalando que deberían indicarse también en el Plano PO-1 “Estructura Orgánica”.

11. Informe de Secretaría de Estado de Energía, del Ministerio de Energía, Turismo y Agencia Digital, de 12 de abril de 2017:

- Se informa que el término municipal de Herrera de los Navarros por la Línea a 400KV doble circuito: Fuendetodos-Mezquita y Fuendetodos-Muniesa.
- Por otro lado se propone la revisión del artículo 271 de las normas urbanísticas del Plan General, al no considerar adecuado citar las distancias mínimas ni limitaciones de servidumbres puesto que estas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa en cada momento.

Por otro lado y en aras de una mayor colaboración y coordinación en el ejercicio de las competencias, de las administraciones establecidas en el procedimiento de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, tras la aprobación inicial del mismo, con fecha 25 de abril de 2012, la Dirección General de Urbanismo emitió informe sobre el plan en el que se hacían una serie de observaciones.

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

SEGUNDO.- El municipio de Herrera de los Navarros no dispone de ningún instrumento de planeamiento siendo de aplicación de las Normas Subsidiarias Provinciales de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza. Como único antecedente con respecto al planeamiento municipal se cita que en el año 1982, por iniciativa de la Diputación General de Aragón, empezó a tramitarse un Proyecto de delimitación de Suelo Urbano, que finalmente no llegó a aprobarse.

TERCERO.- En cuanto a su situación geográfica, el municipio de Herrera de los Navarros pertenece a la Comarca Campo de Daroca, en la provincia de Zaragoza, y cuenta con una superficie total de 105 Km² y un único núcleo de población con 535 habitantes a 1 de enero de 2016.

Situado a 64 km de Zaragoza y a 811 m. de altitud, limita al norte con los municipios de Tosos y Aguillón; al este con Azuara; al sur con Villar de los Navarros, Nogueras y Luesma; al oeste con Vistabella y Aladrén.

Se distingue a su vez una entidad singular denominada "Virgen de Herrera", sin población empadronada y localizada en un lugar culminante de la Sierra de Herrera, a una altitud de 1.341 m a una distancia de 8 kilómetros de Herrera de los Navarros por la carretera A-1101.

El término municipal de Herrera de los Navarros se localiza en la unidad del relieve de las Sierras Ibéricas ocupando el piedemonte o somontano que enlaza con el borde sur de la Depresión del Ebro. Presenta una orografía abrupta con altitudes oscilantes entre la máxima 1.349 metros en el punto culminante del vértice geodésico Herrera y los 700 metros del fondo del valle del río Cámaras a su salida del municipio, en el extremo occidental del término municipal.

En cuanto a la hidrología superficial, el ámbito territorial municipal pertenece a la Cuenca Hidrográfica del río Ebro y, en ella, a la influencia de las cuencas de los ríos Huerva, en el sector noroccidental, y río Aguas Vivas representado por su afluente el río Cámaras que incluye el río Herrera, curso fluvial de tipo estacional que atraviesa el núcleo de población. Forman parte también de la red fluvial un gran número de barrancos algunos de los cuales atraviesan la trama urbana.

En el municipio se distinguen como espacios naturales protegidos, dos espacios pertenecientes a la Red Natura, el Lugar de Importancia Comunitaria “Alto Huerva-Sierra de Herrera” ES2430110 y la Zona de Especial Protección para las aves “Río Huerva y Las Planas” ES0000300. Ambos espacios se superponen en el enclave de la Ibérica correspondiente al valle del río Huerva

Se distinguen igualmente en el término la presencia de los Montes de Utilidad Pública 50000024 “Dehesa Luquillo”, 50000025 “El Pinar”, y 50000023 “El Común”, así como cuatro vías pecuarias, Cordel de Los Serranos, Cordel de Luesma y Vereda de Azuara.

El ámbito del Plan de Recuperación del Austropotamobius Pallipes alcanza el término municipal de Herrera, en un área importante del sector noroccidental del término municipal, asociado al curso del río Huerva.

Los riesgos naturales más significativos e el territorio ordenado se relacionan con los incendios forestales asociados a las zonas boscosas, del sector occidental del municipio, y con el riesgo de inundación asociado especialmente a río Herrera que atraviesa el núcleo urbano y el río Cámaras, con una afección de mayor entidad aguas abajo de la confluencia de ambos cursos fluviales.

En relación a la demografía del municipio, según el Padrón Municipal de habitantes del año 2016 (Instituto Aragonés de Estadística), la población es de 536 habitantes. Desde mediados del pasado siglo la población de Herrera de los Navarros ha experimentado un decrecimiento progresivo quedando reducida en 2001 hasta aproximadamente un tercio de las cifras registradas en 1950. Desde entonces hasta el año 2011

experimenta un ligero repunte para volver a disminuir en los años siguientes de forma continuada hasta alcanzar la cifra actual. El crecimiento vegetativo y migratorio es negativo.

Por su parte, la distribución de los usos del suelo en el término municipal es la siguiente:

- Superficies artificiales: 39,1 hectáreas (0,4%).
- Zonas agrícolas: 7.282,1 hectáreas (69,4%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 3.177,9 hectáreas (30,3%).
- Superficies de agua: 0 hectáreas

Por lo que respecta a la morfología del municipio cabe indicar que las características más sobresalientes de su tejido urbano son:

- Calles de trazado irregular y sección escasa.
- Manzanas de forma y tamaño irregular, con menor superficie en la orilla norte, de topografía más abrupta y más grandes al sur del río Herrera, por ser llana esta parte del núcleo.
- Parcelario irregular y en general de pequeño tamaño
- Ocupación intensa del suelo parcelado

El parcelario de Herrera ha sido ocupado tradicionalmente por dos tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares y almacenes agrícolas, repartidas casi a partes iguales.

En cuanto a los equipamientos del municipio, éste cuenta con los siguientes:

Equipamientos Administrativos:

- Ayuntamiento.

Equipamientos Religiosos:

- Iglesia Parroquial de San Juan Bautista.

Equipamiento Sanitarios

- Equipo de Atención Primaria
- Centro de Salud.

Equipamientos Educativos

- Centro de Enseñanza Primaria "San Jorge"
- Guardería "Zagalicos"

Equipamientos Culturales:

- Casa de Cultura
- Biblioteca Pública.

Instalaciones Deportivas:

- Campo de Fútbol
- Pabellón Polideportivo
- Frontón
- Complejo de Piscinas
- Pistas de petanca

Otros:

- Albergue Juvenil
- Cementerio Municipal

Servicios Urbanos:

- Depósito de almacenamiento de agua potable
- Depósito de regulación
- Estación Depuradora de Aguas Residuales

Por lo que se refiere a las Zonas verdes y Espacios Libres de Uso Público, en el suelo urbano, según consta en la memoria justificativa del documento, se han definido con esta calificación, las riberas urbanizadas del río Herrera en su tramo central, así como un pequeño espacio situado en proximidad al equipamiento deportivo, adscribiéndose una pequeña superficie de forma lineal junto a la carretera de acceso, a la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado La Hilada. También se ha incluido un espacio entorno al Cementerio como protección al mismo.

En cuanto a las infraestructuras del municipio podemos destacar:

Red de abastecimiento

Data de 1966 y ha tenido una renovación parcial en 2001

Red de saneamiento:

El municipio cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), operativa desde el 11 de enero de 2012, situada al oeste del núcleo.

Pavimentación:

El suelo urbano de Herrera de los Navarros presenta una pavimentación muy deficiente en gran parte de la trama urbana consolidada.

Red Eléctrica y Alumbrado público:

El Suelo urbano dispone de cuatro centros de transformación.

En relación a la movilidad y el transporte, indicar que el acceso al núcleo de Herrera de los Navarros desde el exterior se lleva a cabo fundamentalmente a través de la carretera A-1101 "De Cruce N-II a Herrera de los Navarros", principal conexión con Zaragoza, y la carretera A-1506 "De Daroca a Belchite" que conecta, por el oeste, con la zona de Daroca y la Autovía A-23 Mudéjar a través de los núcleos de Luesma, Fombuena, Badules, romanos y Nombrevilla, y por el este, con la zona de Belchite y el Bajo Aragón a través del núcleo de Azuara.

En relación con el suelo industrial del municipio, cabe indicar que no existe, si bien se observa una concentración de la tipología de almacenes agrícolas en el sureste del núcleo.

En cuanto a los riesgos naturales, el ámbito del término municipal de Herrera de los Navarros contempla como principales riesgos los incendios forestales asociados a las zonas boscosas, especialmente en el sector occidental del municipio, y el riesgo de inundabilidad centrado en el río Herrera que atraviesa el núcleo urbano.

CUARTO.- Según consta en la memoria justificativa del documento, el modelo territorial que propone el PGOU de Herrera de los Navarros se compone de una serie de elementos determinantes:

- La definición y asignación de usos globales.
- El conjunto de sistemas estructurales (red viaria, servicios urbanos básicos, sistema de espacios libres y dotaciones).
- La delimitación de elementos y zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores artísticos, culturales, ecológicos, ambientales y/o paisajísticos.

Conforme a los criterios de la Ley 3/2009, las determinaciones generales del Plan son:

- Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística en función de criterios de sostenibilidad.
- Estructura general y orgánica del territorio.

- Potenciar el Sistema General de espacios libres de uso público, mediante la creación de un espacio de calidad aprovechando el cauce del río Herrera.
- Incorporar a los peatones en la escena urbana a la hora de su dimensionado y urbanización, valorando el trazado de un recorrido peatonal que facilite el paseo de los ciudadanos, en especial de los futuros usuarios de la Residencia de la Tercera Edad, a través de las calles paralelas al río.
- Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de las naturales y la tutela del patrimonio cultural.

En cuanto al modelo adoptado en el núcleo de población, el PGOU de Herrera adopta como modelo de Ordenación el existente, un único núcleo de población con la estructura urbana que se ha ido conformando desde su creación, de carácter compacto, en sintonía con los criterios de la Ley 3/2009 y conscientes de la evolución de su población y la dinámica económica del municipio optando por una alternativa de desarrollo muy contenida.

De este modo, respecto a la ordenación del suelo urbano la delimitación de éste recoge aquellos suelos consolidados por la edificación e integrados en la trama urbana que cuentan con los servicios urbanísticos, distinguiéndose las categorías de consolidado y no consolidado, incluyéndose en esta última categoría aquellos suelos integrados o adyacentes a los consolidados que necesitan la ejecución de viales y servicios para consolidarse plenamente, definiéndose dos unidades de ejecución, una para uso residencial y otra en suelo industrial.

La ordenación del suelo no urbanizable se basa en criterios relacionados con las protecciones del patrimonio natural y cultural, los paisajes sobresalientes, las áreas con riesgos naturales y otras protecciones sectoriales y complementarias.

QUINTO.- El Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros clasifica el territorio en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado.
- Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico

Superficies de suelo urbano consolidado

Calificación		Superficie (m ²)
RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO		111.478,43
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR		17.309,82
INDUSTRIA TRADICIONAL		44.694,15
EQUIPAMIENTOS		17.247,87
Espacio Libre de Uso	Zona Verde	8.220,35
	Viario	79.121,29
Total Suelo Urbano Consolidado		278.071,91

Superficies de suelo urbano no consolidado

Calificación		Superficie (m ²)
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR		4.342,65
Espacio Libre de Uso	Zona Verde	890,22
	Viario	1.758,98
ZONA INDUSTRIA TRADICIONAL		12.594,23
Espacio Libre de Uso		
	Viario	6.149,89
Total Suelo Urbano No		25.735,97
TOTAL SUELO URBANO		303.807,88

Superficies de suelo no urbanizable especial

Calificación	Superficie (Ha)
Proteccion del Ecosistema	3.267,44
Proteccion del Patrimonio	4,36
Proteccion de Riesgos	454,20
Protecciones Sectoriales y	121,99
Total	3.847,99

Superficie de suelo no urbanizable genérico

Calificación	Superficie (Ha)
Suelo No Urbanizable Genérico	6.622,66
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	10.470,65

TOTAL MUNICIPIO	10.501,03
------------------------	------------------

1.Suelo Urbano

Se distinguen entre las categorías de consolidado y no consolidado

1.1 Suelo Urbano Consolidado.

El suelo urbano consolidado está integrado por aquel para el que no existen previsiones de transformar significativamente su configuración física y estructura de usos y aquel que cuenta con la condición de solar.

1.2 Suelo Urbano No Consolidado.

Conforme al artículo 12 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se incluyen en esta categoría de suelo los ámbitos urbanos que el Plan General somete a procesos integrales de urbanización o renovación

Se distinguen dos unidades de ejecución, cuya ordenación pormenorizada se establece directamente desde el propio Plan.

- UE-1 “La Hilada” (Residencial)
- UE-2 “Los Silos” (Industrial)

El número máximo de viviendas que permite el Plan General para el conjunto del suelo urbano no consolidado es de 29 viviendas las cuales suponen 87 nuevos habitantes, aplicando un ratio de 3 habitantes por vivienda.

2.Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable se distinguen entre las categorías de especial y genérico en función de los valores y grado de protección en cada caso subdividiéndose a su vez cada uno de ellos en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)
 - Protección del Ecosistema Natural (SNU-E/EN)
 - Red Natura 2000 (RN)
 - LIC Alto Huerva-Sierra de Herrera
 - ZEPA Río Huerva y Las Planas
 - Hábitats de interés comunitario
 - Montes de Utilidad Pública (MP)
 - Ámbitos de protección de Planes de especies amenazadas
 - Protección activa del paisaje (AC)
 - Protección de riesgos naturales (SNU-E/RN)
 - Riesgo por inundación (IN)
 - Riesgos de vaguadas y barrancos (VP)

- Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)
- Protección del Sistema de comunicaciones e Infraestructuras (SC)
 - Carreteras
 - Líneas eléctricas de Media y Alta Tensión
 - Sistema de saneamiento de aguas residuales
 - Sistema de abastecimiento de agua
- Vías pecuarias (VP)
- Protección del Patrimonio Cultural(SNU-E/EC)
- Yacimientos arqueológicos (YC)
- Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G)

Calificación del suelo urbano.

Las calificaciones del suelo urbano, recogidas en los planos de ordenación de suelo y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

- Zona 1: Residencial Casco Antiguo (R-A2)
- Zona 2: Residencial Unifamiliar (RU-E1.1)
- Zona 3: Industria Tradicional (I1)
- Zona 4: Equipamientos y servicios
- Zona 5: Verde o Espacio Libre Público.

Sistemas Generales.

Los sistemas generales considerados por el PGOU son los siguientes:

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

El sistema general de equipamiento comunitario comprende los denominados equipamientos docente, social, deportivo y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses de la comunidad. El Plan contempla los siguientes:

- Ayuntamiento
- Colegio público de Enseñanza Infantil y primaria de San Jorge

- Escuela Pública de Educación Infantil Zagalicos
- Campo de fútbol y otras instalaciones multiusos.
- Centro de Salud
- Residencia de la tercera Edad y Centro de Día
- Centro Cultural y Biblioteca pública
- Iglesia-Fortaleza parroquial de San Juan bautista
- Santuario de Nuestra Señora de Herrera
- Cementerio Municipal

Con respecto al sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas el Plan prevé la ejecución de un vial periurbano , concebido como acceso alternativo que una la carretera A-1506 con la carretera de Villar de los Navarros, atravesando el río de forma que se consiga un mejor acceso a la zona industrial y una mayor accesibilidad a las zonas altas del sector meridional del suelo urbano, evitando el paso por el cauce del río.

Cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional.

De acuerdo a lo expuesto el número máximo de viviendas previstas por el PGOU, así como la población máxima estimada, contabilizando exclusivamente los nuevos habitantes resultantes del suelo urbano no consolidado, se concreta en los datos recogidos en el siguiente cuadro:

Habitantes del Municipio año 2.016:	535
<u>Nuevos habitantes estimados :</u>	<u>87 (29 viv x 3</u>
<u>hab/viv)</u>	
Población total estimada:	622

Teniendo en cuenta la previsión de 29 nuevas viviendas en el horizonte temporal máximo de gestión del Plan General (15 años), y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 87 nuevos habitantes, que sobre los 535 que tenía el municipio en el 2016, equivaldría a un incremento de población del 16,26%.

Se apunta no obstante como en la documentación técnica del Plan se aplica un ratio de 3,2 hab/viv y se toma como población de referencia 616 habitantes, la población del municipio en el año 2010, habiendo reducido esta cifra hasta los 535 habitantes a 1 de enero de 2016.

Reservas en Suelo urbano No Consolidado

En la memoria justificativa del documento técnico no se ha realizado ninguna justificación del cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales en las dos unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado propuestas.

Vistas las fichas urbanísticas de dichas unidades se observa como en la unidad UE-1 únicamente se contempla una cesión para Espacios Libres de Uso Público del 12,73% sobre el suelo bruto, lo que implica aproximadamente una superficie de 890,06 m², superándose los requerimientos legales. No obstante no se contempla ninguna reserva para el uso de equipamiento, y tal y como se ha referido no se justifica su exención.

Paralelamente, en la Unidad de Ejecución UE-2 no se contempla cesión alguna ni para el uso de Espacios Libres de Uso Público ni para Equipamiento, no introduciéndose tampoco ninguna justificación al respecto.

Del mismo modo tampoco se incorpora a la memoria justificativa del Plan la valoración de la suficiencia de sistemas generales de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo con un mínimo de 5 m²/hab de acuerdo a lo así establecido en el artículo 40.1.b.1.

Dado el carácter simplificado del Plan, en virtud de lo establecido en los artículos 286 y 287, este podrá no atenerse, justificadamente y en función de las necesidades del municipio, a los módulos de reserva de terrenos destinados a parques jardines y espacios libres, públicos y del mismo modo podrá adaptar, justificadamente y en función de las necesidades del municipio las reservas legalmente exigibles. Por tanto, se estima que deberá justificarse el cumplimiento tanto de sistemas generales para zonas verdes como de las reservas de acuerdo a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Urbanismo de Aragón, o justificarse explícitamente su minoración en función del carácter simplificado y las necesidades del municipio.

Cumplimiento de cesiones de aprovechamiento.

De acuerdo a las fichas urbanísticas correspondientes a las dos unidades de ejecución previstas por el Plan no se contempla la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento en ninguna de ellas, extremo este que deberá corregirse.

SEXTO.- En cuanto al contenido de las normas urbanísticas:

1. Suelo Urbano.

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

- **Residencial Casco Antiguo (R-A2).**

Comprende las zonas edificadas más antiguas de Herrera de los navarros. Se distribuye a ambas orillas del río Herrera.

- Usos permitidos:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva en todas sus categorías
- Uso Terciario: hotelero, comercial u oficinas sin limitación
- Uso Recreativo: de espectáculos, salas de reunión, y uso de equipamiento social: religioso, cultural o sanitario: sin limitación. Garajes y estacionamientos afectos a los usos anteriores.
- Almacenes agrícolas y pequeños talleres

- Altura máxima: 3 plantas (10 metros).

- Edificabilidad: 2,5 m²/m²

- Ocupación de suelo: 14 metros de fondo máximo en altura y 100% ocupación en baja.

- **Residencial Unifamiliar (RU-E1.1)**

En esta zonificación se pretende albergar la vivienda unifamiliar aislada o adosada, al objeto de conformar un tejido similar a la Ciudad Jardín, con profusión de zonas libres privadas, arboladas y ajardinadas.

- Usos permitidos:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar Aislada o pareada (adosa en actuaciones en manzana)

- Parcela mínima: la existente, en suelo urbano consolidado y 200 m² en suelo urbano no consolidado.

- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 metros. El bajo cubierta sólo se permitirá en actuaciones de conjunto.

- Ocupación: 60% en Baja y Altura.

- Edificabilidad: 0,5 m²/m² en suelo urbano consolidado y 1 m²/m² en suelo urbano no consolidado.

- Fondo máximo: 12 metros

- Estacionamiento: En la parcela 1 por cada 80 m² construidos.

- **Industria Tradicional (I1).**

Se localiza al Este del núcleo urbano. Del desarrollo urbano de esta área, que posee menores necesidades de servicios, dependerá la ejecución y pavimentación de una gran parte de la vía perimetral del núcleo de Herrera de los Navarros, y con ella, la satisfacción parcial de las necesarias áreas de aparcamiento en el exterior del núcleo de población.

- Usos permitidos:

- Almacenes de tipo agrícola y no ganadero comercial o industrial.
- Se permite parcelación para nave Nido, estableciéndose la parcela en 200 m².

- Usos tolerados:

- Talleres artesanos o de reparación de maquinaria agrícola o de transporte, con maquinaria limitada a 20 Hp. De potencia por cada 2000 m² edificados.

- Usos prohibidos:

- Almacenaje insalubre o peligroso, especialmente ninguno de tipo ganadero.
- Uso residencial de ningún tipo.

- Tipología de edificación: Abierta. Corresponde a establecimiento dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio directo de venta al público en edificio aislado.

- Parcela mínima: 200 m².

- Altura máxima: 5 metros en arranque, 7 metros en cumbre (una planta).

- Edificabilidad: 0,80 m²/m²

- Ocupación: 80% en superficie.

- Estacionamiento: En la parcela 1 por cada 80 m² construidos.

- Retranqueos: 3 metros a cualquier lindero.

- **Equipamientos y servicios**

Zonas destinadas a albergar servicios públicos o privados para usos:

- Docentes
- Culturales
- Asistenciales

- Sanitarios
- Religiosos
- Administrativos
- Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte. Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios), polideportivos e instalaciones industriales indispensables.
- Cualquier otro de interés público compatible con la vivienda.

No se realiza otras delimitaciones que las propias de su situación en relación al entorno, y éstas, las determinará el Ayuntamiento en cada caso concreto. No obstante, se determinará, la necesidad de satisfacer las necesidades de aparcamiento que el uso devengue, estableciendo, con carácter general, 1 plaza cada 80 m² construidos.

- Verde o Espacio Libres.

Lugares destinados a paseo, jardines y áreas de juego y recreo para niños. Área de protección del cementerio.

- Usos permitidos:

- Kioskos de bebidas desmontables y aparatos distribuidores automáticos, así como instalaciones de juego de niños.
- Áreas peatonales en superficie inferior al 20% de la superficie de las zonas verdes.
- Circulación de bicicletas sin motor, en lugares especificados en los proyectos de urbanización.
- Paso de conducciones de servicios en subsuelo

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

1. Catálogo del Patrimonio Arquitectónico
 - Grupo Primero:
 - Iglesia de San Juan Bautista (BIC)
 - Grupo Segundo:
 - Santuario de Nuestra Señora de la Sierra de la Herrera

2. Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico
 - Los Castellares (Yac. Arqueológico)
 - Los Castellares II (Yac. Arqueológico)
 - Los Castellares III (Yac. Arqueológico)
 - El Calvario (Yac. Arqueológico)
 - Molino Bajo (Yac. Paleontológico)
 - Corralizas 1 y Corralizas 2 (Yac. Paleontológico)
 - Hoya de la Tía (Yac. Paleontológico)
 - Minas de Herrera (Yac. Paleontológico)
 - Herrera de los Navarros 03, 04, y 05 (Yac. Paleontológico)
 - Virgen de Herrera (Yac. Paleontológico)

3. Escudos
 - Escudo calle Cobertizo nº1

OCTAVO.- El estudio económico incluye una estimación de los costes derivados de la urbanización de distintos ámbitos y de la ejecución de distintos equipamientos previstos distribuidos en los tres quinquenios del horizonte temporal del Plan propuesto.

NOVENO.- Por lo que respecta al análisis y valoración de la documentación aportada:

1) Respecto al modelo / incremento poblacional.

El municipio de Herrera de los Navarros apuesta por un modelo compacto, limitándose las previsiones de crecimiento residencial a una unidad de ejecución. En este sentido, de acuerdo a lo expuesto en apartados anteriores, se prevén un máximo de 29 nuevas viviendas, lo que supone un incremento

poblacional en el horizonte temporal máximo de gestión de Plan de 87 habitantes y una capacidad poblacional final de 622 habitantes.

Comparada esta cifra con la población existente en el municipio en el año 2016, 535 habitantes, se estima que el crecimiento propuesto es ajustado a la realidad demográfica del municipio y no se observan inconvenientes al modelo propuesto en lo que respecta al incremento poblacional resultante del mismo.

2) Respecto a los informes sectoriales.

Se indica que el informe de la Secretaría de Estado de Energía fue remitido por correo electrónico, adjuntándose al expediente.

En cuanto al informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medioambiente en relación con las posibles afecciones del planeamiento sobre montes y vías pecuarias, éste se aportó al expediente, si bien no se ha modificado la documentación técnica para dar cumplimiento al condicionado en él establecido.

En el seno del Consejo el representante de Planificación Ambiental, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, Sr. Jordán de Urriés, indica que se ratifica en el informe de 20 de marzo, del año en curso en el que si bien el informe es favorable al planeamiento que nos ocupa, el mismo cuenta con un condicionado que deberá introducirse en la documentación de aprobación definitiva. El condicionado del citado informe responde al siguiente tenor literal:

«[...] En el apartado 2 del artículo 289 "Protección de Vías Pecuarias" de las normas urbanísticas, se indica: "El término municipal de Herrera de los Navarros presenta dos vías pecuarias como Cordel, y por tanto con una anchura de 10 metros, y una vereda con una anchura de 20.89 metros." Según declara el artículo 6 de la Ley 15/2006, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón, los cordeles son vías pecuarias cuya anchura no sobrepase los 37.5 metros y las veredas son aquellas con una anchura no superior a los 20 metros, por lo que la afirmación "y por tanto una anchura de 10 metros" no es correcta. Además en este artículo deberían incluirse las medidas de protección establecidas en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza aprobadas por Consejo de Gobierno de Aragón de 19 de febrero de 1991 (BOA nº 50, 25/04/91), relativas a distancias y ubicación de construcciones y vallados en fincas colindantes. Esta distancia es de 8 metros..[...]».

Y se observa, por tanto, por el representante de Planificación Ambiental, que la documentación que ha sido aportada al Consejo para su aprobación definitiva no recoge las correcciones que se formulan en el informe.

La documentación técnica no incorpora ningún anexo justificativo del cumplimiento de las prescripciones establecidos en los diferentes informes sectoriales.

Revisada la documentación se hacen las siguientes consideraciones en relación al cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales recabados:

En la documentación gráfica no se han acotado las zonas de protección de las carreteras que atraviesan el término municipal ni la línea límite de edificación, tal y como se sugería en el informe de la Dirección General de Urbanismo aunque sí se han definido correctamente en las normas urbanísticas dichas zonas de protección, si bien no se ha reproducido íntegramente y literalmente los artículos de la Ley 8/98 al respecto, limitando su definición únicamente a las distancias relativas a las redes Comarcales y Locales.

Con respecto al informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, se recuerda que previamente a la ejecución de la UE2 se deberá presentar junto con el Estudio de Detalle o el Proyecto de Urbanización un nuevo estudio de inundabilidad en el que quede plasmada la variante con el cruce del río, justificando que debido a estas actuaciones no se afectaría a la zona de flujo preferente de dicho cauce. Del mismo modo la documentación gráfica sigue sin aportar los datos correspondientes a la avenida para el período de 100 años representándose únicamente la zona inundable en el período de retorno de 500 años, considerándose adecuado completarse en este sentido.

Se han incorporado convenientemente las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Interior, en materia de protección civil.

No obstante la nueva documentación técnica no se ha corregido incorporando el condicionado contenido en el informe del Área de Defensa de la Propiedad.

Visto lo anterior se concluye que deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los informes sectoriales recabados y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos, en especial las dirigidas a la minimización de riesgos. Se destaca la obligatoriedad establecida en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de presentar un segundo estudio de inundabilidad del río Herrera en el que quede incluida la variante con el cruce del río.

3) Respecto al suelo urbano consolidado.

Según el anexo de síntesis incluido en la memoria justificativa del Plan, el suelo urbano consolidado clasificado por el nuevo Plan asciende a 27,80 has. concentrado en el único núcleo de población existente en el municipio.

Contrastada la documentación gráfica correspondiente a la aprobación inicial con la aprobada provisionalmente, se observa como según los datos en ella recogida se ha llevado a cabo una ligera extensión de las redes de abastecimiento y saneamiento hacia el oeste de la calle Huertos, sin abarcar en cualquier caso la totalidad de la bolsa de suelo incluida en suelo urbano consolidado referida. Por otro lado, tal clasificación tampoco se fundamenta ni en el nivel de edificación, al existir únicamente una vivienda en dicho ámbito, ni en la existencia de una única parcela catastral.

Vistas estas circunstancias, teniendo en cuenta que se trata de un Plan General Simplificado, si realmente no existe la necesidad de prever nuevos viales ni una ordenación que justifique la necesidad de llevar a cabo una actuación integrada con una reparcelación asociada, lo que implicaría la clasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado, en ausencia de otra justificación, se considera que para mantener la clasificación como suelo urbano consolidado deberá completarse la dotación de servicios urbanísticos en este área, la cual podrá llevarse a cabo a través de la ejecución de obras ordinarias, en cuyo caso los costes de las mismas deberán estar contemplados en el estudio económico como parte del desarrollo del Plan, completándose éste en el sentido expuesto.

En este momento interviene el Director General de Urbanismo, considerando que debe aclararse si en relación con la calle Los Huertos, orientación oeste, se plantea una unidad de ejecución o se opta por su clasificación como suelo urbano consolidado con sujeción al régimen de obras públicas ordinarias, en cuyo caso al ser insuficientes las dotaciones de servicios urbanísticos deberían completarse las actuaciones que fueren necesarias para conferir la condición de solar, debiendo consignarse las pertinentes partidas, por tanto, en el estudio económico. De ahí que, con el fin de dar cumplimiento al artículo 12.5 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, a propuesta de su Presidente, se aparta del criterio establecido por la Ponencia Técnica en su informe-propuesta, modificándola en el sentido de no considerar adecuada la aprobación del suelo urbano consolidado en tanto no se opte por alguno de los criterios formulados en este párrafo.

Visto el listado de acciones previstas en el estudio económico se observa como están previstas actuaciones en la red de abastecimiento y saneamiento, sin embargo en la descripción de las mismas no parece que se contemple la ampliación de las mismas en el ámbito que nos ocupa.

Del mismo modo, en el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo, se indicaba debía completarse la documentación gráfica relativa a las infraestructuras con aquellas que sirven al suelo urbano consolidado calificado como zona industrial tradicional, situado al sureste del núcleo urbano, justificando así su correcta clasificación.

Contrastada la documentación técnica correspondiente a las dos fases del procedimiento de aprobación del Plan se señala que los planos de información que contienen los datos relativos a servicios urbanísticos de abastecimiento, saneamiento, y alumbrado público, siguen sin incorporar el suelo urbano en su totalidad, no facilitando los datos de las infraestructuras de la parte del suelo urbano consolidado con uso industrial tradicional al este del núcleo, así como los relativos a la unidad de ejecución con el mismo uso UE-2

Realizada visita técnica al municipio se confirman los datos recogidos en la documentación gráfica. De esta forma aparentemente la red de abastecimiento y saneamiento llega aproximadamente hasta la calle Camino H, extendiéndose la red de suministro eléctrico hacia el sur a lo largo del trazado de la carretera y localizándose en las proximidades el polígono agroindustrial El Cabezuelo.

De acuerdo a estos datos se reitera la necesidad de aportar los requeridos datos sobre la dotación de servicios urbanísticos, en los terrenos identificados como "Polígono Agroindustrial El Cabezuelo" que justifiquen su inclusión en el suelo urbano consolidado.

3b) Respecto al suelo urbano no consolidado.

Se señalan a continuación, las siguientes observaciones, entre otras, en relación a los distintos usos dentro de esta clase de suelo y las unidades de ejecución:

1. Con respecto al suelo urbano no consolidado de uso residencial:

El Plan vigente prevé una única unidad de ejecución destinada a este uso, identificada como UE-1 "La Hilada" en un área parcialmente edificada. Según la ficha urbanística aportada se contempla una cesión para viario del 25,15% y una cesión para espacios Libres de Uso Público del 12,73 %, no contemplándose cesiones para equipamientos. Se prevé una reserva para vivienda protegida de 868,72 m².

Analizada la ficha urbanística de dicha unidad se establecen las siguientes consideraciones:

a) Con respecto a la ordenación pormenorizada planteada para la referida UE-1, si bien en rigor deberían cumplirse los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA, dado el carácter simplificado del Plan, de acuerdo a lo establecido en el artículo 287 de la Ley de Urbanismo de Aragón, “el plan general podrá adaptar, justificadamente y en función de las necesidades del municipio de que se trate, las reservas exigibles conforme a lo establecido en esta Ley en lo que pudieran afectar al propio plan general o a los planes especiales de reforme interior”. De este modo, aunque la minoración es legalmente viable, deberá justificarse ésta expresamente en los términos establecidos en la Ley.

b) De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24.e de la Ley de Urbanismo, deberá cederse obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino al patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración, o en todo caso, justificarse su cesión al Ayuntamiento ordinariamente en metálico, en terrenos o en otros bienes inmuebles ubicados en el municipio, según lo dispuesto en el artículo 288.2 de dicha Ley.

c) Deberá concretarse el emplazamiento exacto de la reserva para vivienda protegida indicada en la ficha.

2. Con respecto al suelo urbano no consolidado de uso industrial:

El plan prevé una única unidad de ejecución de uso industrial denominada UE-2 “Los Silos” de acuerdo a cuya ficha urbanística no se contemplan cesiones para dotaciones locales.

Analizada la ficha urbanística de dicha unidad se establecen las siguientes consideraciones:

a) Al igual que se ha indicado para la Unidad de Ejecución 1, para la unidad de ejecución UE-2 deberán cumplirse los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA, o justificarse su minoración o exención de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 287 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

b) Del mismo modo deberá corregirse la exención aplicada en la unidad en lo que respecta a la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento.

c) No se considera procedente la inclusión en la ficha del parámetro relativa a densidad de vivienda dado el uso industrial de la unidad.

d) Deberá aclararse el aprovechamiento objetivo de la unidad, dada la discrepancia existente entre el valor de 0,75 m²/m² recogido en la ficha respecto al recogido en las normas urbanísticas.

e) Deberá aclararse la discrepancia detectada en la ficha respecto al sistema de actuación aplicable al ámbito de la unidad.

f) Deberá aclararse la adscripción o no de sistemas generales a la unidad.

4) Respecto a los Sistemas Generales / Dotaciones locales.

De la documentación gráfica analizada, según los datos recogidos en el plano de información PI-3 se concluye que el Plan califica como sistemas generales de equipamiento urbano en las distintas categorías los siguientes edificios e instalaciones:

1. Administrativo: Ayuntamiento
2. Religioso: Iglesia Parroquial
3. Sanitario. Centro de Salud.
4. Escolar: Centro de Enseñanza Primaria y Guardería
5. Cultural: Casa de Cultura y Biblioteca Pública.
6. Servicios Sociales. Residencia de la Tercera Edad y Centro de día (en construcción).
7. Deportivo: Campo de fútbol, Pabellón Polideportivo, Frontón y Piscinas Municipales.
8. Albergue juvenil
9. Cementerio Municipal
10. Lavadero público

Sin embargo en el plano de ordenación del núcleo urbano PO-3 se observa como el Plan califica como Sistemas Locales, el colegio, las instalaciones deportivas, el lavadero las zonas verdes y el cementerio, calificando como sistemas generales el Ayuntamiento, el Centro de Día, la Residencia de la Tercera Edad, el Albergue juvenil y la Casa de Cultura.

En general, dadas las dimensiones y características del municipio la totalidad de los equipamientos y espacios libres existentes en suelo urbano consolidado, dado que están al servicio de todo el municipio deberían ser considerados como sistemas generales, a excepción de la reserva de terrenos para estos usos en suelo urbano no consolidado que se considerarán dotaciones locales. En este sentido deberán resolverse las discrepancias en relación a este extremo entre la memoria justificativa, los planos de información, y los planos de ordenación etiquetándose correctamente.

Por otro lado, se indica que la relación de sistemas generales deberían recogerse expresamente en la memoria justificativa del Plan, tanto los correspondientes a equipamientos, como a zonas verdes, infraestructuras y servicios. De este modo, en esta última de las categorías deberían incluirse la depuradora y los depósitos.

En la memoria justificativa del Plan se pone de manifiesto como las zonas verdes y espacios libres de uso público son insuficientes al servicio del uso residencial, si bien no se incluye una justificación numérica de tal conclusión. Para mitigar esta situación, se indica como el PGOU establece potenciar una zona verde lineal aguas abajo de suelo consolidado y en continuidad con el espacio central de Herrera. Sin embargo esta zona verde no tiene traslado en la documentación gráfica, según la cual el Plan únicamente contempla la construcción de una nueva zona verde alrededor del cementerio. Deberá por tanto aclararse esta circunstancia y ambas zonas deberán calificarse como Sistema General y etiquetarse convenientemente en la documentación gráfica.

Teniendo en cuenta las previsiones del Plan en lo que respecta a estas nuevas zonas verdes, deberá incluirse en la memoria justificativa del Plan la justificación numérica de la suficiencia de espacios libres públicos destinados a parques y jardines y áreas de expansión y recreo establecida en el artículo 40.1.b.1, no procediendo la inclusión en dicho cómputo de las dotaciones locales, teniendo en cuenta para ello la capacidad poblacional máxima contemplada por el Plan.

5) Respecto a las calificaciones previstas para suelo urbano.

Deberá resolverse la discrepancia detectada en la calificación Industria Tradicional en relación con el parámetro relativo al índice de edificabilidad, ya que si bien en las normas se recoge como 0,80 m²/m², en la ficha de la unidad de ejecución UE-2, a la que se le aplica esta calificación se le aplica 0,75 m²/m².

Por otro lado, en la calificación definida como Residencial Unifamiliar (RU-E1.1) no se considera adecuado la aplicación de distintos parámetros para los conceptos de parcela mínima e índice de edificabilidad en función de si la clase de suelo es suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado.

6) Respecto al Suelo No Urbanizable.

En primer lugar deberá resolverse la discrepancia existente entre la memoria justificativa (II.2.4.f), las normas urbanísticas y la documentación gráfica al respecto de las categorías definidas por el Plan General

para el Suelo No Urbanizable. De este modo mientras que en la memoria se cita la categoría de Suelo No Urbanizable Especial Productivo Agrario esta categoría no tiene traslado ni en la documentación gráfica ni en las normas urbanísticas.

Dada la entrada en vigor de la nueva Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que sustituye a la Ley 7/2006, se considera necesario la actualización de las referencias a la Ley Ambiental en las normas urbanísticas del Plan, así como la revisión de aquellos artículos en donde se haga referencia a los procedimientos de evaluación ambiental adaptándolos a la nueva legislación en vigor.

En base a lo indicado en el informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, se considera necesaria la inclusión en el plano de mapa de riesgos del grafismo de la lámina correspondiente al período de retorno de 100 años.

Se recomienda la revisión del grafismo del plano de Estructura Territorial en cuanto a la definición de los límites de los montes de utilidad pública y de las figuras pertenecientes a la Red Natura. Del mismo modo, se observa que no se representan las delimitaciones de los ámbitos de protección de planes de especies amenazadas en el municipio.

De acuerdo a las normas urbanísticas se incluyen en la categoría de SNUE-Protección del Ecosistema Natural, los elementos integrantes de la Red Natura, los Montes de Utilidad pública, los ámbitos de protección de planes de especies amenazadas y la protección activa del paisaje, sin embargo en los planos de ordenación no se grafían de forma individualizada cada uno de estas figuras, resultando conveniente su distinción, debiéndose ajustar la documentación gráfica en este sentido. Tampoco se establece ninguna regulación específica para cada uno de estas subcategorías.

Teniendo en cuenta los criterios definidos en el decreto NOTEPA, no se considera adecuado la inclusión de los cauces públicos dentro de SNU-E/RN-IN, Protección de riesgos naturales por inundación, debiendo incluirse en SNU-E/ES Protecciones Sectoriales y Complementarias el dominio público y en todo caso las zonas afectadas por riesgos de inundación si las hubiera en SNU-E/RN-IN.

Debería reconsiderarse los usos compatibles en el Suelo No Urbanizable Especial por Riesgos naturales los usos científicos, docentes o culturales, por la vulnerabilidad a personas implícita a los mismos, debiéndose aclarar la posibilidad por si se tratara de un error material.

Debería indicarse expresamente en la memoria justificativa del Plan si el municipio se acoge a la zona de borde.

7) Respecto a las Normas Urbanísticas.

Se indican las siguientes observaciones:

a) **Art. 4.2.-Modificación de las Normas del PGOU.**

Teniendo en cuenta el contenido del artículo se considera que debería variarse su título denominándose “Modificación del PGOU”.

Por otro lado, se advierte que cualquier modificación en la clasificación del suelo deberá realizarse en el marco de una modificación de Plan General.

b) **Art. 6.-Régimen del Suelo.**

Deberán revisarse las referencia al artículo 243.2 por entenderse no procedente

c) **Art. 17.-Reparcelación**

Se revisará la redacción del artículo corrigiéndose la referencia al artículo 174.1 entendiéndose ésta errónea.

d) **Art. 76.- Actividades calificadas**

Deberá actualizarse la referencia a la Ley Ambiental 7/2006 por encontrarse ésta derogada sustituyéndola por la actualmente vigente Ley 11/2014.

e) **Art. 102.-Usos pormenorizados.**

Debería definirse con precisión la diferencia entre Parque suburbano y parque urbano, señalando a qué categoría pertenece cada una de las zonas verdes identificadas en el municipio.

f) **Art. 103.-Condiciones de los equipamientos**

Deberá revisarse la redacción del apartado 3.e, aclarándose el parámetro a considerar respecto a la altura admitida al no corresponderse la cifra en número y letra.

g) **Art. 204.-Barandillas**

Deberá revisarse la regulación prevista para estos elementos por existir una discrepancia con el artículo 196, relativo a balcones, respecto a la altura mínima, realizando en su caso los ajustes necesarios en ambos.

h) Art. 225.-Trazado en planta del viario

Se advierte que dado que la ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución previstas no se somete a planeamiento posterior de desarrollo, la disposición de los viarios grafiados con sus anchuras y geometrías no pueden ser considerados meramente indicativos y aunque se entienden viables pequeños ajustes en el marco del proyecto de urbanización, cualquier alteración más allá de estos deberá realizarse en el marco de una modificación del Plan General.

i) Art. 245.-Régimen jurídico urbanístico (Residencial Unifamiliar (RU-E1.1))

No se considera procedente el establecimiento de una regulación distinta en cuanto a tamaño de parcela y edificabilidad en función de la clase de suelo, debido a los problemas de aplicación a los que puede conllevar. Si lo que se pretende con esta regulación es que al ámbito concreto de la unidad de ejecución le sea aplicables unos parámetros distintos respecto a los del resto de los suelos en los que se ha previsto esta zonificación, resultaría más adecuado la definición de otra zonificación distinta o en su caso la distinción de un grado dentro de la zonificación Residencial Unifamiliar aplicable a la UE-1.

j) Art. 247.-Régimen jurídico urbanístico (Equipamientos y Servicios)

Si bien se entiende la flexibilización pretendida para satisfacer las necesidades funcionales que cada edificio pueda tener en función de su uso, se recomienda establecer unos parámetros de referencia.

k) Art. 254.-Aprovechamiento subjetivo

La redacción del artículo se limita a transcribir el contenido de la Ley respecto a este extremo. Sin embargo, en las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos en el Plan se indica que no se cumplirá la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento. Tal y como se ha indicado en párrafos anteriores este extremo deberá corregirse. En cualquier caso deberá resolverse la discrepancia existente entre las normas y las fichas de las unidades de ejecución al respecto.

l) Art. 262.-Condiciones Generales de Protección

Deberán corregirse las referencias a la Ley ambiental 7/2006 por encontrarse ésta derogada.

m) Art. 268.-Protección de Cauces naturales

Dada la entrada en Vidor del nuevo Reglamento de Dominio Público Hidráulico se recomienda la remisión al mismo.

n) Art. 269.-Protección de Vías Pecuarias

Se recomienda la revisión de la redacción del artículo incorporando la remisión al cumplimiento de la Ley 10/2005 de Vías Pecuarias en Aragón.

o) Art. 270.-Protección de los Montes

Se recomienda la revisión de la redacción del artículo incorporando la remisión al cumplimiento de la Ley 15/2006 de Montes de Aragón.

p) Art. 274.-Régimen del Suelo No Urbanizable Especial

Deberá revisarse la redacción del artículo al detectarse la referencia a artículos inexistentes, realizando los ajustes necesarios en este sentido.

q) Art. 281.-Autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante autorización especial

Deberá revisarse la redacción del artículo corrigiéndose la referencia al artículo 321.1.a, al considerarse ésta errónea.

r) Art. 300.3.-Delimitación y Desarrollo de Unidades de Ejecución.

No se considera procedente la posibilidad de modificación de las delimitaciones de las UEs dadas por el PGOU en el marco de los programas de compensación o urbanización.

8) Respecto al Estudio Económico.

Se han incluido en el mismo la valoración de los costes municipales correspondientes a la ejecución del Plan determinándose la solvencia municipal al respecto. Sin embargo entre los mismos se advierte la no inclusión de los costes derivados de la expropiación de los terrenos para la ejecución del vial periurbano previsto, así como la ejecución de las obras ordinarias para completar la dotación de servicios urbanísticas en la zona residencial situada al oeste del municipio así como la zona industrial al este del núcleo.

9) Respecto al Catálogo.

El Plan cuenta con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural no observándose otra consideración al respecto.

DÉCIMO.- Respecto a las fichas del Anexo V NOTEPA.

Deberá revisarse el contenido de la ficha de datos generales del planeamiento indicándose las siguientes observaciones:

- La superficie de Suelo Urbano Consolidado recogida en la ficha NOTEPA de datos generales no coincide con la contenida en el anexo de síntesis incluido en la memoria justificativa.

- En la ficha de datos generales aparecen recogidos 11.412 ha de dotaciones locales de equipamiento, considerándose que dada la dimensión del municipio todos los equipamientos del mismo deberían considerarse sistemas generales, a excepción de las reservas de terreno para dicho uso en los ámbitos de suelo urbano consolidado.

- Deberá resolverse la discrepancia detectada en la ficha NOTEPA en relación con la vivienda protegida ya que en la ficha urbanística de la unidad UE1 se contempla la reserva de suelo para este destino, si bien no se especifica su localización, en la ficha NOTEPA de datos generales no se contempla.

- Deberán resolverse las discrepancias encontradas en relación a los datos relativos a las dotaciones locales, teniendo en cuenta que, tal y como se ha indicado anteriormente, únicamente merecen esta calificación las reservas de terrenos para uso de equipamiento o espacios libres de uso público en los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

- Se detectan discrepancias con respecto al número de viviendas en suelo urbano no consolidado entre la ficha NOTEPA y la memoria justificativa, debiendo ser coincidentes.

- Erróneamente en la ficha NOTEPA correspondiente con la unidad de ejecución 1 se ha recogido en el apartado edificabilidad el índice de edificabilidad y no la superficie edificable máxima como corresponde, tal y como se ha recogido para la unidad de ejecución nº2.

- Deberán resolverse las discrepancias detectadas en relación a las reservas en suelo urbano no consolidado, dado que si bien no se recogen en la ficha NOTEPA de datos generales si se contempla la existencia de reservas en las fichas urbanísticas de cada una de las unidades de ejecución.

- En la ficha NOTEPA correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 deberá revisarse el parámetro recogido relativo a la densidad de viviendas en la medida que, en la memoria justificativa se aporta la justificación de infraestructuras para un número de 29 nuevas viviendas, y de la aplicación del parámetro de densidad recogido no resulta el mismo número de viviendas, debiendo ser ambos documentos coincidentes en este extremo.

- Igualmente, en la ficha NOTEPA correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 deberá corregirse el error material relativo al aprovechamiento objetivo ya que no es coincidente con el recogido en la ficha urbanística de la unidad.

- Del mismo modo deberá resolverse la discrepancia detectada en relación con el aprovechamiento correspondiente a la Administración entre la la ficha NOTEPA correspondiente a la Unidad de Ejecución y la ficha urbanística de la unidad.

UNDÉCIMO.- Respecto a la documentación gráfica del Plan:

Se observa que la documentación gráfica no sigue, en lo que se refiere a su numeración, el criterio NOTEPA. Además se indican las siguientes observaciones:

1.1. Planos de Información

Deberá aclararse la discrepancia en la referencia al SG-3 recogida en las fichas de las dos unidades de ejecución ya que su descripción no coincide con su equivalencia en la leyenda del plano PI-3.

Sería conveniente revisar el grafismo del plano correspondiente a alturas de la edificación (PI-2) ya que los colores elegidos no permiten discernir las distintas alturas.

Se recomienda aumentar la escala del plano PI-2 relativo a Estructura urbana (1:3.000), y desglosar en su caso la información en él contenida de cara a facilitar su lectura. Del mismo modo debería completarse el documento con uno o varios planos donde se represente la estructura catastral del municipio, incluyendo las etiquetas de polígono y parcela en la cartografía rústica, y manzana y parcela en cartografía catastral urbana.

Los planos de servicios urbanísticos (PI-4, PI-5, PI-6, PI-7 y PI-8) deberán representar la totalidad del suelo urbano del municipio.

Se incluirá en el mapa de riesgos (PI-9) la superficie inundable en el período de retorno de 100 años así como el flujo preferente.

1.2. Planos de Ordenación

Revisados los distintos planos de ordenación aportados se señalan las siguientes observaciones:

Deberá cumplirse el Título II y III del Decreto NOTEPA, especialmente en lo que se refiere al contenido mínimo de la documentación a presentar y las escalas gráficas de representación.

Deberán revisarse las categorías incluidas de suelo no urbanizable especial, distinguiéndose la categoría de Protección de Riesgos Naturales de la correspondiente a Cauces Públicos. En cualquier caso se recomienda aplicar los criterios definidos al respecto de la definición de categorías en suelo no urbanizable contenidas en el Capítulo III del Título I del Decreto NOTEPA.

Deberán aclararse las circunstancias y limitaciones urbanísticas de uso aplicables a la categoría definida en el plano PO-1 como Suelo No Urbanizable Genérico con limitación de Uso, debiendo recogerse esta categoría específicamente en las normas urbanísticas. De la documentación gráfica aportada se infiere que tal categoría se refiere a las bandas de protección de las carreteras que atraviesan el municipio. No obstante no se ha localizado su descripción en este sentido en las normas urbanísticas, debiendo aclararse este extremo.

Se recomienda la acotación de las líneas definitorias de las zonas de protección de las carreteras en los distintos planos de clasificación del suelo.

En el Plano PO-1:

Se recomienda mejorar el grafismo en lo que se refiere a la línea límite de la edificación asociada a las carreteras en el plano PO-1, especialmente en las proximidades del suelo urbano incluyendo preferentemente su acotación.

Deberá completarse el plano PO-1 de Estructura Orgánica con la definición de los sistemas generales del municipio.

No se ha actualizado la clasificación de la parcela ubicada en C/ Barranquillo nº 48 a raíz de la estimación de la alegación obrante sobre la misma.

En los Planos PO-2:

Se advierte que en el plano PO-2.1 el límite del suelo urbano no incorpora la alegación estimada, debiendo ajustarse en este sentido.

Debería completarse el documento con un plano de clasificación del núcleo urbano a mayor escala que la empleada en el plano PO-2.10 (1:10.000), si bien se ha incluido un extracto de éste en el plano PO-1 a escala 1:5.000, de acuerdo a lo indicado en el capítulo II del Título II del Decreto NOTEPA.

En los Planos PO-2.10:

No se ha actualizado la clasificación de la parcela ubicada en C/ Barranquillo nº 48 a raíz de la estimación de la alegación obrante sobre la misma.

En el Plano PO-3:

La escala empleada 1:2.000 no coincide con la establecida al respecto en el Decreto NOTEPA, recomendándose el empleo de la escala 1:1000 ya que la empleada no permite discernir con claridad las alineaciones existentes de las nuevas previstas, muy especialmente en el suelo urbano consolidado.

Se advierte que el cementerio, la zona escolar, la zona se etiquetan como sistemas locales mientras que en los planos de información se identifican como sistemas generales. En este sentido se indica que la totalidad de los equipamientos, infraestructuras, servicios y espacios libres de uso público, dada la dimensión del municipio deberían considerarse y etiquetarse como sistemas generales puesto que dan servicio a la totalidad de habitantes del mismo. Del mismo modo merecen la calificación como sistemas generales la zona verde entorno del cementerio y la zona verde correspondiente con parte del curso del río, habiendo sido calificadas como sistemas locales en ambos casos.

Se advierte igualmente que las unidades de ejecución se etiquetan como S-1 y S2, contrariamente a su identificación en memoria, normas y fichas urbanísticas, debiendo realizar el ajuste preciso para evitar problemas de interpretación.

Se observa que no se distinguen las categorías de suelo urbanizable especial y genérico aplicables al entorno inmediato del núcleo urbano. Por otro lado los grafismos con respecto a los mismos han variado, especialmente en lo que se refiere al suelo no urbanizable especial lo que podría inducir a error, aconsejándose su distinción precisa en el ámbito del plano y el empleo de las mismas tramas y grafismo. Especialmente importante resulta la distinción del suelo no urbanizable especial por riesgos de inundabilidad.

Deberá revisarse la ordenación pormenorizada de la UE-2, ya que se advierten discrepancias con la leyenda en lo que a la representación de alineaciones se refiere, o completarse la leyenda en su caso. Al

respecto de las alineaciones se recuerda que el término como tal de alineación indica la separación de terrenos con naturaleza jurídica distinta, con lo que se entiende deberá revisarse la idoneidad del grafismo de la nueva alineación junto a la Sociedad Cooperativa Agraria.

Se observa como en el plano únicamente se incorporan las rasantes correspondientes a los nuevos viales previstos en la Unidad de Ejecución UE-2, debiendo completarse la información contenida en el plano con las correspondientes a los nuevos viales de la UE-1.

Deberán acotarse convenientemente las nuevas alineaciones previstas en las manzanas a la izquierda de la Calle Hilada.

2. Respecto a la documentación escrita del Plan:

Deberá resolverse la discrepancia detectada en cuanto a la cuantificación del suelo urbano consolidado entre la memoria justificativa y el anexo de síntesis.

Se advierte que no se ha incluido en la memoria del documento la justificación de las prescripciones o reparos de los distintos informes sectoriales recabados.

Deberá completarse la información aportada con la justificación de la suficiencia de sistemas generales para zonas verdes.

Deberán revisarse el apartado relativo a la legislación urbanística y de Ordenación del Territorio al detectarse la referencia a algunas leyes derogadas.

Se detecta un error material en la página 50 correspondiente al anexo 1, relativo a la capacidad poblacional del PGOU, con la inclusión del último párrafo.

Se detecta error material en el encabezado de la Memoria Justificativa, haciendo referencia a la aprobación inicial en lugar de a la fase de la aprobación provisional.

Se detecta error material en la numeración de los apartados II.3.4.3, II.3.4.4 y II.3.4.5 de la memoria justificativa.

Deberá revisarse la redacción y el contenido del apartado 2 del anexo 2, dada la detección de un error material en la página 58 del mismo en la que se hace referencia al municipio de Zuera entendiéndose que ésta no procede.

Se revisará el contenido de la documentación digital aportada dado que en ella faltan páginas de la memoria descriptiva aportada en soporte papel. En concreto en el pdf no figuran de las páginas 65 a la 75, si bien si se recogen en el documento en formato editable.

En el documento en papel de las normas urbanísticas se halla duplicada la página 124 así como las fichas urbanísticas.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Suspender el Plan General de Ordenación Urbana de Herrera de los Navarros, en todos sus ámbitos, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Aprobar el Catálogo de Protección Cultural.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Herrera de los Navarros.

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

- 3. UNCASTILLO: MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2016/99.**

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 19 de septiembre de 2016. Con fechas de 23 de septiembre de 2016 y 10 de mayo de 2017 se solicitó nueva documentación al Ayuntamiento hasta completar el expediente.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo fue aprobada inicialmente, por Decreto de Alcaldía, con fecha 11 de noviembre de 2015.

Posteriormente, esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 11, de 15 de enero de 2016. En el periodo de información pública se presentó una alegación la cual fue resuelta mediante acuerdo de 30 de junio de 2016.

Finalmente, con fecha 30 de julio de 2016, la presente modificación fue aprobada por el Pleno Municipal de conformidad con 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, convalidando así el Decreto de Alcaldía inicial.

TERCERO.- La documentación técnica es presentada en soporte papel y digital y consta de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Plano de Ordenación 3.3 modificado "Calificación del suelo".
- Plano de Ordenación 4.3 modificado "Alturas, alineaciones, rasantes y unidad de ejecución".
- Ficha de datos generales del Planeamiento del Anexo V de la NOTEPA.

CUARTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 9 de febrero de 2017, de carácter favorable.
- Informe del Instituto Aragonés de Informe Ambiental de 17 de marzo de 2016 y de 11 de enero de 2017, ambos 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 14 de junio 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 Uncastillo cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 12 de septiembre de 2.008. Las Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOPZ con fecha 7 de enero de 2.010.

QUINTO.- La modificación planteada pretende cambiar de calificación de parte de la parcela 303 del polígono 10, cuya clase y categoría actual es de suelo urbano consolidado, pasando de ser considerada zona verde de uso público a zona verde privada. En compensación se destina otra zona de similar superficie (223 m²) a zona verde pública en la parcela 23 del polígono 10, incluyéndola ahora en suelo urbano consolidado, siendo su clasificación vigente de suelo no urbanizable.

SEXTO.- Respecto de la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según la memoria justificativa, aquella se basa en la sentencia aclaratoria del carácter privado de unos terrenos actualmente calificados en el PGOU como zona verde pública, cuando precisamente la aparente propiedad era pública. Ante la inconveniencia para el Municipio proceder a la obtención de los correspondientes terrenos (puesto que esta acción es necesaria para destinarlos precisamente al uso público previsto por el planeamiento), teniéndose en cuenta el poco aprovechamiento que se obtendría del suelo previsto para ese concreto destino, por su escasa superficie y fuerte pendiente, el Ayuntamiento estima la conveniencia de su sustitución por otra zona de la misma superficie que ya es de propiedad municipal, de tal forma que los terrenos de titularidad privada, de 223 m², lo sigan siendo, bajo la calificación de zona verde privada.

SÉPTIMO.- En cuanto al contenido de la modificación, y teniendo en cuenta lo dicho en el fundamento de derecho anterior, éste consiste en la modificación de los planos de ordenación 3.3 "Calificación del suelo" y 4.3 modificado "Alturas, alineaciones, rasantes y unidad de ejecución", pasando los terrenos afectados de la parcela 303 del polígono 10 de zona verde pública a zona verde privada, y los terrenos afectados de la parcela 23 del polígono 10 de suelo no urbanizable a zona verde pública.

Las referencias catastrales de ambas parcelas son las siguientes:

- Parcela 303 del polígono 10: 50271A010003030001IU.
- Parcela 23 del polígono 10: 50271A010000230000UT.

Estos cambios suponen una pequeña ampliación de suelo urbano, que pasa de tener 362.656 m² a 362.884 m².

Sin perjuicio de lo indicado en la memoria, se constata, en los planos de calificación y alineaciones vigentes, que parte de los terrenos que se califican actualmente como zona verde pública realmente aparecen como viario, puesto que no reciben la misma trama. Si bien este hecho, a priori, no supone nuevas consideraciones o impedimento para la modificación propuesta, debería reflejarse este hecho en la memoria de la Modificación Puntual, distinguiéndose las superficies en m² que actualmente se encuentran calificadas como viario y como zona verde pública, así como las superficies resultantes de la nueva ordenación para las nuevas zona verde pública y zona verde privada. En este sentido, sería conveniente añadir, además, al documento técnico los planos de información conteniendo la ordenación vigente, esto es, el 3.3 y 4.3 sin modificar. En resumen de lo anterior, resulta reseñable, que el objeto real de la modificación, por un lado, es el cambio de calificación, dentro del suelo urbano consolidado, de parte de terrenos de viario y parte de terrenos de zona verde pública a zona verde privada y por otro lado, un cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado con la calificación de zona verde pública.

Respecto al cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado con la calificación de zona verde pública, en cumplimiento del requisito especial recogido en el artículo 86 del Texto Refundido de la

Ley de Urbanismo, que establece la obligación de mantener espacios verdes y libres de dominio y uso público con igual calidad que la de los espacios ya previstos por el Plan, cabe destacar que estos parecen bastante similares, aunque los nuevos contemplados, de titularidad municipal, poseen menor pendiente, como se puede comprobar en los planos de ordenación aportados, lo cual supone una mayor facilidad de utilización por parte de la población. Al encontrarse los terrenos colindantes al suelo urbano consolidado, la directa conexión con los servicios urbanísticos existentes es perfectamente factible.

No obstante, si bien se cuenta con informe favorable del INAGA, los terrenos que ahora se incorporan al suelo urbano reciben actualmente la clasificación de suelo no urbanizable especial Zona 5.1 de Protección del Conjunto Histórico, por lo que se estima necesario recabar informe por parte de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, por la protección otorgada en la actualidad a esos terrenos.

Resumiendo, y como complemento a lo expuesto, cabría considerar que la definición del contenido de la modificación propuesta, así como su grado de detalle, resulta excesivamente somero, y por tanto debería ser completado con los planos completos modificados en sustitución de los vigentes, ya que los planos aportados 3.3 m y 4.3 m no abarcan todo el ámbito que sí contemplan los vigentes 3.3 y 4.3. Sería recomendable, además, aportar como planos de información, los 3.3 y 4.3 vigentes. La memoria deberá contemplar además, los cambios propuestos, cuantificando las diferentes superficies de suelo cuya clasificación y/o calificación se pretende alterar.

Por lo que se refiere al contenido, no se observan inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al objeto de la modificación, encontrándose suficientemente justificada.

Sin perjuicio de lo anterior, se deben efectuar las correcciones oportunas referidas a la calificación vigente de la parcela 303 del polígono 10, actualmente parte viario y parte zona verde pública.

Cabe recordar, en todo caso, que la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales en suelo urbano consolidado, de haberse mantenido la calificación dada por el plan originariamente de zona verde pública, hubiese sido por expropiación forzosa u ocupación directa, conforme se encuentra regulado en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En relación al cumplimiento de los requisitos especiales Deberá acreditarse convenientemente la titularidad de las dos parcelas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del procedimiento, puesto que, si bien se acredita dicha titularidad (municipal en un caso, privada en el otro), mediante documentación catastral y/o escrituras, no se acredita que la misma lo haya sido durante todo ese período exigido.

En relación a la ficha de datos generales de la NOTEPA, deberá aportarse de nuevo, con las correcciones anteriormente indicadas, rellenando únicamente los campos alterados por la modificación, esto es, el aumento de

suelo urbano consolidado, disminución de suelo no urbanizable especial y cambios en sistemas generales de espacios libres y zonas verdes e infraestructuras (esta última por el viario).

Respecto a los informes sectoriales, deberá recabarse informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, al afectar el cambio de clasificación a suelo no urbanizable especial de protección del Conjunto Histórico y, en su caso, incorporar las consideraciones oportunas que de éste se deriven.

Finalmente, y tal como se ha expuesto en el antecedente segundo, teniendo en cuenta que la información pública del expediente se realizó con antelación a la ratificación de la aprobación inicial de la modificación nº 1 del PGOU por el Pleno del Ayuntamiento, deberá someterse aquél a nueva información pública a los efectos oportunos.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Suspender la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

4. QUINTO: MODIFICACIÓN Nº 12 DEL PGOU. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2014/169.

Visto el expediente relativo a las modificaciones nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Quinto, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación relativa a las modificaciones nº 12 y 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Quinto tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 24 de marzo de 2017.

SEGUNDO.- Las modificaciones nº 12 y 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Quinto fueron aprobadas inicialmente, de forma conjunta, en fecha 25 de junio de 2014. Estas modificaciones fueron tramitadas

conjuntamente y sometidas al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 161, de 16 de julio de 2014. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 1 de septiembre de 2014, se ha formulado un escrito de alegaciones. Por acuerdo del Pleno municipal de 2 de marzo de 2017, el Ayuntamiento procedió al desistimiento y archivo de la modificación nº 13, tramitándose ante este Consejo a partir de dicha fecha únicamente la modificación nº 12, que pasará a denominarse según el Ayuntamiento de Quinto modificación aislada nº 12 bis.

TERCERO.- Con fecha de 25 de junio de 2015 y 1 de abril de 2016 el expediente fue sometido a sendos acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza. La parte dispositiva del último acuerdo estableció lo siguiente:

“PRIMERO.- Denegar la modificación nº 12 en cuanto a la desclasificación de la unidad de ejecución nº 3 del Sector SUZD-IL-34, por los motivos señalados en los anteriores fundamentos de derecho, y suspender la aprobación definitiva de la desclasificación de las unidades de ejecución nº 4 y 5 en tanto no se acredite la viabilidad de desarrollo de las unidades que permanezcan integradas en el Sector, en especial en relación al mantenimiento del cumplimiento de cesiones dotacionales exigibles legalmente, requiriéndose el aporte de una nueva propuesta técnica al respecto, previo el informe técnico-jurídico de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

SEGUNDO.- Mantener la suspensión de la modificación nº 13 del PGOU de Quinto en los términos del Acuerdo de 25 de junio de 2015, debido a la falta de aportación de nueva documentación tendente a la subsanación de los reparos derivados de dicho Acuerdo.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Quinto.

CUARTO.- Publicar el presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.”

CUARTO.- Se aporta nueva documentación por parte del Ayuntamiento, referida a la modificación puntual nº 12, consistente en lo siguiente:

- Memoria.
- Determinaciones modificadas del Plan General de Ordenación Urbana.
- Anexo A: Ficha SURD-IL-34 adaptada a NOTEPA.
- Planos:
 - O-1 Clasificación del suelo, término municipal - PGOU vigente.
 - O-1 Clasificación del suelo, término municipal - Modificación aislada nº 12 bis.
 - O-2 Clasificación del suelo – PGOU vigente.
 - O-2 Clasificación del suelo – Modificación aislada nº 12 bis.
 - O-3 Zonificación del suelo – PGOU vigente.
 - O-3 Zonificación del suelo - Modificación aislada nº 12 bis.

O-4 Sectores en suelo urbano y suelo urbanizable, unidades de ejecución – PGOU vigente.

O-4 Sectores en suelo urbano y suelo urbanizable, unidades de ejecución – Modificación aislada nº 12 bis.

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 14 de junio 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 regula de forma expresa el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, 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 al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

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

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

De los requisitos especiales enunciados en el artículo 86 resultará de aplicación el referido a la necesidad de que conste en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales durante los cinco años anteriores a su iniciación, ya que se alteran los usos del suelo.

TERCERO.- El municipio de Quinto tiene como figura de planeamiento un Plan General de Ordenación Urbana proveniente de Normas Subsidiarias Municipales, que cuenta con aprobación definitiva municipal de abril de 2.006 y se encuentra adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Desde su entrada en vigor se han tramitado varias modificaciones puntuales.

CUARTO.- Como ya se ha recogido en el antecedente de hecho tercero, con fecha de 25 de junio de 2015 y 1 de abril de 2016, ya se emitieron sendos acuerdos sobre esta modificación

En el acuerdo de 2015 como ya se ha señalado, fue aprobada parte de la Modificación nº 12, concretamente la desclasificación del sector de SUZD denominado SURD-IL-33, y suspendiendo la desclasificación de las UE-3, UE-4 y UE-5 del Sector SURD-IL-34. Por otro lado, la Modificación nº 13 fue suspendida en su totalidad.

Con posterioridad fue aportada nueva documentación por parte del Ayuntamiento de Quinto, referida únicamente a la Modificación nº 12, consistente en las declaraciones de voluntad de los propietarios y titulares de otros derechos reales de los terrenos incluidos en el ámbito. En lo referido a la Modificación nº 13 no fue aportada ninguna documentación adicional.

En el acuerdo de 2.016, último en relación al presente expediente hasta la fecha, denegó, en lo referido a la modificación nº 12, la desclasificación de la UE nº 3 del sector SUZD-IL-34, por existir oposición de uno de los titulares de derechos reales y, por tanto, posibilidad de exigencia por parte de éste de la correspondiente responsabilidad patrimonial administrativa prevista legalmente. Se acordó, además, mantener la suspensión de la

aprobación definitiva de la desclasificación de las UEs nº 4 y 5, requiriéndose nueva propuesta técnica e informe técnico jurídico, de tal forma que se garantizase la viabilidad de desarrollo de las unidades de ejecución que permanezcan clasificadas en el sector y se mantuviesen las obligaciones referidas a las cesiones dotacionales exigibles legalmente. En lo referido a la Modificación nº 13 se ratificó la suspensión de su aprobación definitiva debido a la falta de aportación de nueva documentación para subsanar los reparos establecidos en el anterior acuerdo.

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 1 de abril de 2.016.

Como antecedentes debemos recordar que el plan parcial del sector SURD-IL-34 fue aprobado definitivamente en mayo de 2.001, siendo incluido como planeamiento recogido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Quinto que, proviniendo de la adaptación de Normas Subsidiarias Municipales, fue aprobado definitivamente en abril de 2.006 y se encuentra adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

De las cinco unidades de ejecución previstas en dicho plan parcial, únicamente se inició el desarrollo de la UE-1, contando con sus correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización, aunque con respecto a la ordenación establecida faltan por realizar viarios, y la reparcelación recogida en el Catastro no coincide exactamente con la prevista por el plan parcial, en lo que a viarios y manzanas lucrativas se refiere.

El sector no cuenta con sistemas generales incluidos o adscritos, y los plazos totales de desarrollo no se encuentran todavía vencidos, circunstancia por la que en el primer Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza respecto de este expediente exigía la acreditación de la voluntad de desclasificación por parte de los propietarios, y la realización del correspondiente trámite de audiencia.

La propuesta de desclasificación, únicamente para las UE-4 y UE-5, de acuerdo con la última documentación técnica aportada, es a suelo no urbanizable genérico de secano, como se encuentran clasificados terrenos colindantes. La superficie objeto de reclasificación es de 334.565 m² (antiguas UE-4 y UE-5).

En cuanto a la justificación del equilibrio de beneficios y cargas entre las unidades de ejecución a mantener, UE-1, UE-2 y UE-3 se remite al documento de modificación del plan parcial que es necesario a consecuencia de la eliminación de las unidades de ejecución que propone la presente modificación del Plan General (UE-4 y UE-5), y que se indica que se está tramitando de forma paralela a este expediente. Este otro expediente de modificación de plan parcial se encuentra a fecha de hoy en sede municipal, habiendo sido objeto de devolución en sede autonómica por falta de aportación del documento administrativo relativo a su aprobación inicial, no siendo objeto de análisis ni valoración en este momento.

En el documento de modificación del Plan General se aporta el siguiente cuadro comparativo de superficies a modo de justificación del mantenimiento de porcentajes de cesiones y reservas de usos dotacionales entre el plan parcial vigente y el propuesto:

TOTAL PLAN PARCIAL	ACTUAL		MODIFICACIÓN N° 12 BIS	
	SUPERFICIE	PORCENTAJE	SUPERFICIE	PORCENTAJE
PARCELAS INDUSTRIALES	449.210,00	62,37%	239.271,00	62,04%
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	119.088,00	16,53%	47.661,00	12,36%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	19.820,00	2,75%	12.161,00	3,15%
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	11.107,00	1,54%	6.129,00	1,59%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	11.073,00	1,54%	7.093,00	1,84%
EQUIPAMIENTO TÉCNICO	2.164,00	0,30%	538,00	0,14%
EQUIPAMIENTOS GENERALES	6.210,00	0,86%	6.210,00	1,61%
ZONA DE PROTECCIÓN DE CARRETERA	8.289,00	1,15%	8.289,00	2,15%
VIALES Y NUDO DE ACCESO	93.270,00	12,95%	58.314,00	15,12%
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL	720.231,00	100,00%	385.666,00	100,00%

De acuerdo con éste, el porcentaje de cesión total, en el ámbito de sector resultante, se ve ligeramente incrementado respecto al plan parcial original, pasando de 37,63 m² a 37,96 m². En el desglose por usos se observa igualmente incremento de porcentajes salvo en el caso de los espacios libres públicos (disminución del 4,17%) y del equipamiento técnico (que es prácticamente despreciable, disminución del 0,16%). La disminución del porcentaje de terrenos para espacios libres y equipamiento técnico se reparte, por tanto, entre otro tipo de cesiones, puesto que el porcentaje de superficie lucrativa (parcelas industriales) se ve disminuido ligeramente. No obstante, se siguen cumpliendo los porcentajes establecidos como mínimos por el plan parcial original para los espacios libres (10% de superficie de suelo), y, como es lógico, también para los equipamientos deportivos, comerciales y sociales; por tanto se puede considerar que el requisito de cumplir las reservas mínimas de dotaciones locales se sigue cumpliendo. De hecho, de no modificarse la ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución que van a permanecer en el sector (UE-1, UE-2 y UE-3), el cumplimiento de esos porcentajes se efectúa también para cada una de ellas individualizadamente.

De acuerdo con este cuadro y la edificabilidad permitida, el aprovechamiento medio del sector se ve también ligeramente disminuido, pasando de 0,748 m²/m² a 0,744 m²/m².

Se adjunta en la memoria aportada, además, en relación a la pérdida del 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo que supone para el Ayuntamiento la desclasificación de las unidades de ejecución UE-4 y UE-5, que en la medida de que el desarrollo de las mismas no se ve viable, carece de relevancia, no pudiendo contar el Municipio en ningún caso con ese patrimonio en sus previsiones presupuestarias.

Así pues, en resumen de lo anterior, y sin entrar en análisis del documento de modificación del plan parcial, parece que se mantiene el equilibrio previsto por éste originariamente, siempre y cuando se mantengan

las superficies previstas para cada uso según se indica en la modificación del Plan General. En todo caso, la ordenación pormenorizada del plan parcial resultante será la adecuada y coherente con la delimitación física final, asegurará la correcta circulación peatonal y rodada y la correcta configuración de la futura edificación industrial, manteniéndose siempre el principio de equidistribución entre unidades de ejecución, de tal forma que, si finalmente es necesario por la redelimitación algún reajuste de ordenación, no exista una diferencia mayor al quince por ciento entre sus aprovechamientos medios.

Por otro lado, la documentación gráfica aportada incluye los planos de ordenación vigentes del Plan General y los propuestos, conteniendo los cambios de delimitación del sector, manteniéndose un grado de precisión y calidad similar, por lo que no se encuentran reparos al respecto.

Como otras consideraciones a realizar, indicar que el expediente deberá ser completado con la ficha de datos generales del Anexo V de la NOTEPA, rellenando únicamente los datos relativos a los cambios de clasificación operados, puesto que sólo se ha aportado la ficha del sector.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación aislada nº 12 del PGOU de Quinto de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

5. CALATORAO: MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RESPECTO AL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA DEL CALVARIO. CPU 2016/139.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana respecto al entorno de protección de la Ermita del Calvario 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 9 de diciembre de 2016. Con fecha de 21 de diciembre se solicitó nueva documentación para completar el expediente.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao fue aprobada inicialmente, con fecha 16 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 235, de 11 de octubre de 2016. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 29 de noviembre de 2016, no se ha presentado alegación alguna.

TERCERO.- La documentación técnica es presentada en soporte papel y consta de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa, en la que se describen los antecedentes urbanísticos, el objeto de la modificación propuesta y se realiza la justificación legal y urbanística de las misma.
- Anexo nº 1: Fotografías del estado actual
- Anexo nº 2: Parcelas catastrales afectadas por la modificación aislada.

CUARTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

• Informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, del Gobierno de Aragón, de 16 de febrero de 2017. Se informa favorablemente la modificación con las siguientes prescripciones:

- Las nuevas instalaciones deberán soterrarse o, en cualquier caso, se integrarán adecuadamente para evitar impactos visuales sobre la ermita.
- Además, dada la presencia del yacimiento arqueológico “El Calvario”, con carácter previo o cualquier actuación que suponga movimiento de tierras, se realizarán sondeos y en su caso la excavación arqueológica del área afectada por el proyecto. Se recuerda que toda actuación arqueológica deberá ser autorizada por la Dirección general de Cultura y Patrimonio y será realizada por técnicos competentes en la materia. La presencia de dicho técnico tendrá que ser permanente durante el desarrollo de las obras antes citadas. La intervención podrá quedar condicionada a las Resoluciones

que se emitan desde la Dirección General de Patrimonio Cultural sobre los resultados arqueológicos presentados.

- Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 24 de enero de 2017, de carácter favorable.
- Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil, del Gobierno de Aragón, de 11 de abril de 2017, 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 14 de junio 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 siete modificaciones puntuales, por lo que, si bien no se denomina expresamente de este modo, la objeto del presente acuerdo correspondería a la Modificación nº 8 del PGOU de Calatorao.

QUINTO.- La modificación planteada pretende cambiar la ordenanza relativa al Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Histórico- Artísticos, en el entorno de protección de la ermita de El Calvario, que afecta a una superficie de 7.854 m².

SEXTO.- Respecto de la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según el la memoria justificativa, ésta sería:

- De una parte, la detección de un error en la documentación del PGOU vigente, ya que por un lado, el texto escrito del artículo 4.2.3 *“establece un círculo de protección de radio 100 m, con centro en el edificio, en el que no se podrá realizar ningún tipo de construcción”*, mientras que los planos de Clasificación de Suelo del Termino Municipal grafían sin embargo un círculo de 50m, en vez de un radio de 100m. Es preciso resaltar, que si se aplica la restricción de edificación en un radio de 100m con centro en la ermita de El Calvario, un buen número de parcelas de las calle de El Calvario estarían sujetas a la prohibición de edificación, cuestión está que no parece ser en ningún modo el planteamiento del PGOU. Se trata por tanto de un error en la redacción del artículo 4.2.3, que debe ser subsanado, para no incurrir en problemas con actuaciones futuras en las parcelas de suelo urbano mencionadas.

- De otra parte, la existencia del depósito de agua en una zona en la que, por indicación expresa del PGOU, “no se podrá realizar ningún tipo de construcción”, plantea en sí mismo un problema dado que se trata de un emplazamiento estratégico desde el punto de vista infraestructural. La posición del depósito de agua (en el punto elevado de la localidad, que da servicio a una población de casi 3000 habitantes) está predeterminada, reforzado por las recientes instalaciones (como la acometida de agua desde el Embalse de la Loteta). Cualquier necesidad de ampliación de estas instalaciones choca frontalmente con el régimen de incompatibilidad expresado en el PGOU. En la actualidad, el Ayuntamiento está planteando la construcción de una nueva instalación de tratamiento de agua potable (ETAP), que deberá ubicarse necesariamente en la parte posterior del depósito, junto a la acometida de agua desde la Loteta.

En consecuencia con estas razones, se plantea corregir la regulación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao con el doble objetivo de:

- Corregir el error en la descripción del entorno de protección de Suelo No Urbanizable de Protección de elementos Históricos-Artísticos, indicando que, de acuerdo con la documentación gráfica, afecta a un círculo de radio 50m.
- Permitir, únicamente en el entorno de la ermita de El Calvario, la autorización de construcciones e infraestructuras que tengan relación directa con el depósito de agua existente en la actualidad en este entorno o con el suministro de agua al municipio.

SÉPTIMO.- En cuanto al contenido de la modificación, en el título II de la Memoria se describe y justifica la presente propuesta de modificación, en lo referente a los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Históricos-Artísticos, en el entorno de protección de la ermita de El Calvario, que afecta a una superficie de 7.854 m².

Se plantea la modificación del PGOU, que afecta únicamente a la redacción del artículo 4.2.3 de las Ordenanzas, estableciendo las limitaciones de edificación en el círculo de protección de la ermita del Calvario.

El artículo 4.2.3 actual expone: “*Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Históricos-Artísticos. Se catalogan a efectos de su protección los siguientes:*

- Ermita de San Gregorio.
- Ermita de El Calvario.

Se establece un círculo de protección de radio 100 m, con centro en el edificio. En este círculo no se podrá realizar ningún tipo de construcción.”

Se plantea en el nuevo texto modificado, que en el entorno de la ermita de El Calvario se puedan autorizar exclusivamente construcciones e infraestructuras que tengan relación directa con el depósito de agua existente en este entorno o con el suministro de agua al municipio.

No se plantea ninguna modificación en la regulación correspondiente al entorno de protección de la ermita de San Gregorio, dado que en este caso no existe ninguna justificación, salvo la correspondiente al error detectado entre la documentación gráfica y descripción escrita que ya se ha mencionado anteriormente.

Finalmente, el texto del artículo 4.2.3 que se propone es el siguiente: *“Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Históricos-Artísticos. Se catalogan a efectos de su protección los siguientes:*

- Ermita de San Gregorio.
- Ermita de El Calvario.

Se establece un círculo de protección de radio 50 m, con centro en el edificio. En este círculo no se podrá realizar ningún tipo de construcción, con la siguiente salvedad: en el entorno de la ermita de El Calvario se podrán autorizar construcciones e infraestructuras que tengan relación directa con el depósito de agua existente en este entorno o con el suministro de agua al municipio.”

OCTAVO.- En cuanto a la valoración del expediente desde el punto de vista de la tramitación, se considera correcta la tramitación realizada, 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.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, modificado por la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, regula: *“se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada...b) las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana que se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: - que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental sobre las siguientes materias: agricultura, gestión de recursos hídricos,*

Por tratarse de un tipo de instalación, nueva o adicional, en ningún caso será superior a 200.000 metros cúbicos, por tanto no se encuadra dentro del tipo de proyecto contemplado en el grupo 8.6.2 de los relacionados en el Anexo II de la Ley 11/2014. Por ello el proyecto preciso para dicha instalación no estará sometido a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, de dicha Ley. Y puesto que las instalaciones que se proponen permitir no precisan someterse a la evaluación ambiental simplificada, se entiende que la

Modificación Aislada “Entorno de protección de la ermita del Calvario” del PGOU de Calatorao tampoco deberá someterse a dicho procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Desde el punto de vista del contenido, es necesario subsanar el error detectado en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana, ya que en el artículo 4.2.3 se *“establece un círculo de protección de radio 100m, con centro en el edificio, en el que no se podrá realizar ningún tipo de construcción”*.

Sin embargo en los planos de Clasificación del Suelo del Termino Municipal grafían un círculo de 50m en vez de 100 m. Para evitar problemas en las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, ya edificadas que existen en el ámbito del círculo de 100m de radio desde la ermita de El Calvario, es preciso corregir este artículo, para no incurrir en problemas con actuaciones futuras en las parcelas de suelo urbano mencionadas.

Asimismo, es necesario mencionar que los alrededores del depósito suponen un emplazamiento estratégico desde el punto infraestructural, para la construcción de las nuevas instalaciones de agua potable que el Ayuntamiento está planteando, ya que deberán necesariamente ubicarse en la parte posterior del depósito, junto a la acometida de La Loteta.

Por todo ello, deberá modificarse el régimen de incompatibilidades establecido en el PGOU.

Con respecto a la ficha de datos urbanísticos, requerida por la Norma Técnica de Planeamiento, deberá ser corregida ya que no parecen los datos correspondientes al Suelo No Urbanizable, objeto de esta modificación.

El informe favorable a la modificación aislada de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, está condicionado a que la modificación del artículo contemple los siguientes aspectos:

“- Las nuevas instalaciones deberán soterrarse, o en cualquier caso, se integrarán adecuadamente para evitar impactos visuales sobre la ermita”

-Además, dada la presencia del yacimiento arqueológico “el Calvario”, con carácter previo a cualquier actuación que suponga movimiento de tierras, se realizarán sondeos y en su caso la excavación arqueológica del área afectada por el proyecto. Se recuerda que toda actuación arqueológica deberá ser autorizada por la Dirección General de Cultura y Patrimonio y será realizada por técnicos competentes en la materia. La presencia de dicho técnico tendrá que ser permanente durante el desarrollo de las obras antes citadas. La intervención podrá quedar condicionada a las Resoluciones que se emitan desde la Dirección General de Patrimonio Cultural sobre los resultados arqueológicos presentados”.

Dicho contenido, por tanto, deberá integrarse en la redacción final del artículo.

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao, respecto al entorno de protección de la Ermita del Calvario de Calatorao, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

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

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas redactadas de conformidad con lo establecido en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

6. COSUENDA: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2017/71.

Visto el expediente relativo a las modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Cosuenda, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La documentación relativa a la modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Cosuenda tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 18 de mayo de 2017.

SEGUNDO.- La modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Cosuenda fue aprobada inicialmente, en fecha 22 de agosto de 2016. Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 206, de 7 de septiembre de 2016. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento obrante en el expediente, de fecha 5 de mayo de 2017, no se han formulado alegaciones.

TERCERO.- Entre la documentación aportada al expediente, figura en soporte papel e informático, la siguiente:

- Memoria, incluyendo ordenanzas a modificar, informes técnicos relativas a la Casa Pilar Bayona y ficha NOTEPA de datos generales de planeamiento.
- Planos de ordenación: O-3 Suelo Urbano - Usos pormenorizados (vigente)
 - O-3' Suelo Urbano - Usos pormenorizados (modificado)
 - O-4 Suelo Urbano – Alineaciones- Rasantes – UEs (vigente)
 - O-4' Suelo Urbano – Alineaciones- Rasantes – UEs (modificado)
 - O-4" Suelo Urbano – Alineaciones- Rasantes – UEs – Detalle “Calle La Ceida” (modificado)
 - O-5 Sistemas Generales – Ampliación servicios en suelo urbano (vigente)
 - O-5' Sistemas Generales – Ampliación servicios en suelo urbano (modificado)

CUARTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, del Gobierno de Aragón, de fecha 20 de abril de 2017.

- Se informa favorablemente, con el condicionado de que se deberá reflejar en el catálogo la obligación de reubicar la portada y el escudo e armas de la casa de Pilar Bayona en el nuevo edificio que se erija en el solar.
- Se recuerda que cualquier proyecto en el BIC o entorno debe ser estudiado y aprobado por la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, incorporando en todo caso, la previsión de actuaciones arqueológicas previas.
- Se sugiere el estudio histórico y documental sobre el castillo y el escudo de armas.
- Se da traslado de la situación del derribo a la Dirección General de Cultura y Patrimonio a los efectos oportunos.

Informe del Instituto Aragonés del Agua, del Gobierno de Aragón, de fecha 25 de noviembre de 2016, de carácter favorable.

Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 22 de noviembre de 2016. Se informa que según lo previsto en la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón no se requiere evaluación ambiental estratégica.

También se aporta la solicitud de informe autonómico en materia de protección civil, no constando su emisión.

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 14 de junio 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 regula de forma expresa el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno 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 municipio de Cosuenda cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana de conformidad con las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 30 de abril de 2008. Las Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOP de Zaragoza el día 14 de julio de 2009.

Anteriormente a la presente, han sido impulsadas tres modificaciones puntuales, de las cuales dos cuentan con aprobación definitiva:

- Modificación Puntual nº 1: alteración de la normativa zonal referida al suelo urbano consolidado residencial R-3.
- Modificación Puntual nº 2: eliminación de un vial en cumplimiento de la resolución de un recurso de alzada.

Consta también la tramitación de la Modificación Puntual nº 3, contando el expediente con fecha de devolución desde sede autonómica de 6 de abril de 2016 por encontrarse incompleto.

CUARTO.- Según la documentación técnica aportada por el Ayuntamiento de Cosuenda, la modificación que se tramita tiene dos objetos diferenciados. Por un lado, se pretende alterar las ordenanzas referidas a las zonas verdes definidas por el Plan General de Ordenación Urbana para poder intervenir sobre elementos arquitectónicos ejecutados en las mismas, incluyendo la zona verde en la que se sitúa el Torreón de la Lisalta (BIC). Por otro lado se pretende modificar la regulación establecida para una parcela ubicada en la calle Pilar Bayona, en lo referido a alineaciones, calificación y eliminación de la protección otorgada por el Catálogo. Sin perjuicio de lo anterior, según el último documento técnico elaborado con fecha enero de 2017, la modificación se desglosa en:

- M.P. nº 1: Modificación de las ordenanzas urbanísticas referidas a las zonas verdes.
- M.P. nº 2: Modificación de alineaciones en la calle Pilar Bayona.
- M.P. nº 3: Modificación de la calificación urbanística del equipamiento situado en la calle Pilar Bayona.
- M.P. nº 4: Modificación del artículo 4.11.3 "Catálogo".

QUINTO.- De acuerdo con la memoria de la modificación aportada, los cambios introducidos en la normativa zonal referida a las zonas verdes públicas se justifican en la necesidad de permitir, en el entorno de la

Torre de la Lisalta, la ubicación de los elementos que puedan resultar necesarios para su mantenimiento, conservación y desarrollo.

En el caso de los cambios propuestos para la parcela de la calle Pilar Bayona nº 27, éstos surgen ante la nueva situación actual de demolición del edificio que se ubicaba en la misma, resultando ahora conveniente una nueva calificación que permita nuevos usos, una nueva alineación para permitir la ampliación de los viales colindantes, y el reajuste del Catálogo, en el que ya no procede incluir regulación alguna para un edificio inexistente.

SEXTO.- Si bien en realidad podríamos hablar de que la modificación presenta dos objetos diferenciados (por los dos únicos ámbitos de afección), para mayor claridad en la exposición se hablará de cuatro objetos como se han desglosado en el último documento técnico, aunque realmente los objetos nº 2, 3 y 4 están estrechamente relacionados, vinculados a la demolición efectuada sobre el edificio de la calle Pilar Bayona nº 27 y ajuste de alineaciones de la parcela afectada ante la nueva situación. El objeto nº 1 se refiere a la regulación de zonas verdes públicas.

1.- M.P. nº 1: Modificación de las ordenanzas urbanísticas referidas a las zonas verdes.

Se pretende alterar la regulación de zonas verdes públicas del Plan General para permitir actuaciones en el entorno de la Torre de la Lisalta, declarada Bien de Interés Cultural, de tal forma que se puedan desarrollar los elementos necesarios para su mantenimiento, conservación y desarrollo.

Originariamente, la propuesta aprobada inicialmente por parte del Ayuntamiento era de cambiar la calificación de esta concreta zona verde por la de equipamiento público, con parámetros edificatorios más generosos. Sin embargo, tras un primer Acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, de suspensión de la emisión del informe correspondiente, considerando que los parámetros reguladores propuestos no tenían aplicación en el ámbito, en base además a las características singulares del entorno de la torre, la propuesta fue reelaborada, con unos parámetros más comedidos y acordes a la naturaleza de los terrenos de los que se trata, manteniendo la calificación vigente en el Plan General.

Sin perjuicio de que el interés principal está en un cambio para ese concreto ámbito, en el documento que finalmente se presenta, se propone con carácter general para todas las zonas verdes calificadas por el Plan General, puesto que lo que se da es la nueva redacción del correspondiente artículo de las Normas Urbanísticas. De este modo, el cambio opera sobre el artículo recogido en el Título 2 “Normas Específicas en Suelo Urbano”, Capítulo 8 “Zona Verde Pública” de las Normas y Ordenanzas del Plan General, de la siguiente manera:

- Se introducen como usos compatibles, además de los ya regulados de aseos públicos y quioscos, los edificios que, con carácter general, pudieran situarse en zonas verdes.

- Se eliminan los usos prohibidos, que correspondían a todos los no declarados expresamente como principal (usos propios de parques y jardines) o compatibles.
- Se añade, a la altura reguladora máxima ya establecida, de 4 m y 1 planta (B), la excepción para aquellos elementos ya existentes que, por razón de su catalogación patrimonial, tengan una altura superior o pudieran tenerla por razón de las labores de rehabilitación y reconstrucción que pudieran llevarse a cabo.
- Se amplía la edificabilidad máxima, de 0,02 m²/m² a 0,05 m²/m².

El resto de parámetros vigentes no se ve alterado, como los referidos al retranqueo mínimo a linderos (3 m) o la altura visible del edificio (6 m).

2.- M.P. nº 2: Modificación de alineaciones en la calle Pilar Bayona.

Se plantea un reajuste de alineaciones de la parcela de suelo urbano consolidado calificada actualmente como equipamiento, localizada en la calle Pilar Bayona nº 27, con referencia catastral 2209401XL4820G0001SZ, que es de titularidad municipal y objeto de otros dos cambios dentro de esta misma modificación (de calificación y exclusión del Catálogo) a analizar con posterioridad. Lo que se pretende es la ampliación de la anchura del vial para una mejora en los accesos y evacuación de las fincas contiguas. De este modo, en el frente de fachada de la parcela el vial llega a tener 6 m de ancho.

El cambio supone una disminución total de 80,70 m² de superficie de la parcela en favor del vial. De este modo, la parcela pasa de tener 418,85 m².

3.- M.P. nº 3: Modificación de la calificación urbanística del equipamiento situado en la calle Pilar Bayona.

Se plantea el cambio de calificación de la parcela de suelo urbano consolidado de la calle Pilar Bayona nº 27, anteriormente descrita, de "Equipamiento" a "Residencial R-1 Casco Antiguo". De acuerdo con el plano de ordenación correspondiente del Plan General, dicho equipamiento recibe además la consideración de sistema general. En el mismo Plan General se decidió, además, otorgar un grado "B" de protección arquitectónica a la edificación que se encontraba en dicha parcela. Este grado, según el apartado correspondiente al Catálogo de edificios de interés recogido dentro de las normas específicas en suelo urbano, resulta aplicable a los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter, contribuyen a conformar la imagen urbana, siendo de interés público su presencia y conservación. Esto implica, en lo que respecta a las posibles actuaciones:

" Se podrá optar por la rehabilitación, restauración o sustitución parcial del inmueble, con la obligación de conservación de la fachada y los elementos en ella existentes, como arcos, cerrajerías, escudos de armas, carpintería, aleros, elementos decorativos, etc., restitución del color y textura de la fachada primitiva.

En ningún caso las obras de restauración o reconstrucción podrán modificar la envolvente originaria del edificio.

No se permite la demolición de elementos visibles desde la vía pública.

La demolición de un edificio catalogado en cualquiera de los dos niveles, sin autorización, obligará a su reconstrucción.

Las fichas individualizadas de las edificaciones y sus elementos de interés se encuentran en la memoria descriptiva Capítulo 5 punto 5. "

Por otro lado, en el capítulo dedicado a los equipamientos comunitarios de la propia memoria descriptiva del Plan General, se recogía como equipamiento cultural la casa familiar de Pilar Bayona, indicándose que el Ayuntamiento deseaba adquirirla para destinarla a usos culturales.

A pesar de la regulación establecida en el Plan General, de acuerdo con la memoria de la modificación aportada, debido al mal estado de la edificación, ha sido demolida en su totalidad por los servicios municipales, conservándose únicamente el portal con arco y el escudo de armas. Es por esto que se plantea el cambio de calificación, indicándose que además existen incoherencias en la documentación del Plan General en relación a la calificación de la parcela, puesto que en planos de ordenación aparece como equipamiento cuando en la memoria descriptiva aparece como residencial R-1. Sin perjuicio de que en el documento técnico se considere un posible error material, la memoria de la modificación reconoce que el cambio supondrá un incremento de aprovechamiento residencial no existente anteriormente, concretamente 1.256,55 m² según los parámetros urbanísticos aplicables (edificabilidad máxima según alturas y fondo, esto es, PB+2, sin fondo máximo edificable en PB y 15 m en plantas alzadas desde alineación exterior).

Según los datos disponibles en el Catastro, la parcela afectada, tiene una superficie de suelo es de 498 m², teniendo la edificación demolida 790 m² destinados a vivienda y almacén. Estos datos, por tanto, no se encuentran actualizados conforme a las circunstancias actuales.

Se indica la actual titularidad municipal del bien, tras la donación de los que fueron los anteriores titulares hasta 2.015, requisito exigible por plantearse un cambio de uso del suelo, de acuerdo con el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, si bien ésta propiedad no se acredita con la documentación correspondiente del registro de la propiedad o del catastro. También se señala que la nueva calificación urbanística pretende una finalidad concreta social desde un punto de vista residencial. Se aporta una justificación de la suficiencia de equipamientos en el municipio, acorde a la población actual, que es de 396 habitantes, de tal forma que se alega que la modificación pretendida no supone perjuicio para el municipio, encontrándose sus necesidades de equipamiento cubiertas.

Se indica, además, que se impondrá la obligación de colocar en la nueva promoción de vivienda residencial que se ejecute en el solar el portal con arco de la anterior vivienda.

Se calculan las reservas de DL que corresponderían al incremento residencial propuesto, en aplicación de lo dispuesto en el citado artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula los requisitos especiales a cumplir, proponiendo a su vez excepcionar el cumplimiento de los mismos por su innecesariedad, máxime cuando la titularidad es del propio Ayuntamiento.

No son calculadas las cesiones procedentes de sistemas generales de espacios libres públicos, de acuerdo con el citado artículo 86, que sí deberían ser tenidas en cuenta puesto que el incremento de aprovechamiento residencial lleva aparejado un incremento poblacional, siendo la ratio (a aplicar por defecto) de 5 m²/habitante.

4.- M.P. nº 4: Modificación del artículo 4.11.3 “Catálogo”.

Se propone eliminar del Catálogo las referencias a la edificación de la Casa de Pilar Bayona, ya que las condiciones establecidas carecen de aplicabilidad. Si bien en la modificación propuesta se menciona que se trata del artículo 4.11.2, este dato es erróneo, siendo el artículo de las ordenanzas a modificar el 2.11.3 “Catálogo”, dentro del Capítulo 11 “Catálogo de edificios de interés” del Título 2 “Normas específicas en suelo urbano”. Este cambio supone, aunque no se mencione expresamente en el documento, a su vez, la eliminación de la correspondiente ficha del bien recogida en la memoria descriptiva bajo el epígrafe “Edificios de interés histórico – arquitectónico”.

SÉPTIMO.- Por lo que se refiere a la valoración de la presente modificación desde el punto de vista del contenido, desglosamos de nuevo los diferentes objetos:

1.- M.P. nº 1: Modificación de las ordenanzas urbanísticas referidas a las zonas verdes.

Se considera que los parámetros a introducir en el artículo de las ordenanzas referido a las zonas verdes son adecuados y acordes al uso previsto por esta calificación, no encontrándose inconvenientes a su introducción.

El contenido de este objeto no requiere del cumplimiento de ninguno de los requisitos especiales regulados por el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Resulta conveniente señalar que, si bien la justificación del cambio propuesto se basa en necesidades concretas de una también concreta zona verde (aquella donde se ubica la Torre de la Lisalta, Bien de Interés Cultural), dado que se modifica el artículo aplicable a todas las zonas verdes, una vez se apruebe definitivamente la modificación, se podrán aplicar los nuevos parámetros a todas las zonas calificadas del mismo modo. En todo caso, esta consecuencia parece la más lógica y adecuada, salvo que el Municipio dispusiese lo contrario de forma convenientemente justificada.

Por último, cabe recordar que cualquier intervención sobre los bienes de interés cultural y sus entornos deberá estar a lo dispuesto, además de por la normativa urbanística que resulte de aplicación, por la legislación en materia de Patrimonio Cultural Aragonés.

2.- M.P. nº 2: Modificación de alineaciones en la calle Pilar Bayona.

El cambio de alineaciones propuesto supone una disminución total de 80,70 m² de superficie de la parcela de titularidad municipal en favor de los viales colindantes. No supone afecciones negativas a la ordenación aprobada en el Plan General, ni supone la necesidad de cumplir ningún requisito especial de los enumerados en el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón a excepción de la necesidad de aportar la identidad de los propietarios y titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, por suponer un cambio de uso del suelo, información que ha sido aportada. Por tanto, no existen inconvenientes desde el punto de vista urbanístico al cambio propuesto.

3.- M.P. nº 3: Modificación de la calificación urbanística del equipamiento situado en la calle Pilar Bayona.

En lo que respecta al cambio de calificación propuesto, parece suficientemente justificada la suficiencia de equipamientos del municipio y la innecesidad de mantener el uso cultural una vez que el edificio que inicialmente se pretendía proteger, dando precisamente este uso, ya ha desaparecido. Al tratarse de una parcela de titularidad municipal, parece correcto y admisible el uso a asignar de residencial con fines sociales. De hecho, si bien no se ha optado por calificar esa parcela expresamente de esa manera, con lo cual no recibirá dicha consideración, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su artículo 40, permite prever vivienda protegida a cubrir mediante alquiler u otras fórmulas similares, indicándose expresamente que la vivienda social en alquiler puede acogerse al régimen de vivienda protegida, así como a las medidas de financiación que procedan para esta última. Precisamente, de acuerdo con lo previsto legalmente, los patrimonios públicos de suelo, (en este caso patrimonio municipal), deberán destinarse, entre otras finalidades específicas, a la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

En todo caso, sin perjuicio de que no se contemple como vivienda sujeta a algún régimen de protección, el fin social pretendido debería quedar reflejado en la calificación asignada a la parcela (en planos y ordenanza), aunque los restantes parámetros urbanísticos de aplicación sean los mismos que para la zona R-1 de Casco Antiguo. Otra opción que pudiera ser compatible con esos fines sociales sería la calificación de equipamiento social, existiendo en la actualidad en las ordenanzas una regulación específica para las edificaciones calificadas como equipamientos.

Parece correcto, además, permitir la exención del cumplimiento de reservas a aplicar, tanto de dotaciones locales como de sistemas generales de espacios libres (pese a que estas últimas no se han tenido en cuenta ni se han calculado en el documento técnico presentado) atendiendo al principio de proporcionalidad, y dado que se trata de una modificación de pequeña dimensión, la titularidad municipal de la parcela y el uso pretendido, que, si bien, va a ser residencial, dados los fines sociales de éste, según se explicita en la memoria aportada, supone un servicio al municipio.

4.- M.P. nº 4: Modificación del artículo 4.11.3 "Catálogo".

Respecto a la eliminación del bien correspondiente a la Casa Pilar Bayona del Catálogo, teniéndose en cuenta la situación de hecho producida, que la protección establecida era voluntaria municipal, y se cuenta con informe favorable al respecto de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, no se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico. En la última documentación aportada se cumple la prescripción de este último, de indicar en el Catálogo (artículo 2.11.3) la obligación de reubicar la portada y el escudo de armas en el nuevo edificio que se erija en el solar en que dicha casa se ubicaba.

Por su parte, en relación a la definición del nuevo contenido del plan y su grado de precisión similar al modificado, se considera que la documentación técnica aportada define adecuadamente el nuevo contenido del Plan y su grado de precisión es idéntico al modificado.

Por lo que respecta a las fichas del Anexo V de la NOTEPA:

Se ha aportado la ficha de datos generales de planeamiento tanto en formato digital editable como en papel, con los cambios propuestos, si bien falta por reflejar la disminución de sistemas generales totales de equipamientos en el apartado 2) Clasificación de suelo.

OCTAVO.- No obstante todo lo anterior, se constata que el documento de aprobación inicial que fue el sometido a información pública por plazo de un mes, no contenía dos de los objetos que finalmente contiene el documento redactado en enero de 2.017, concretamente los dos siguientes:

- M.P. nº 3: Modificación de la calificación urbanística del equipamiento situado en la calle Pilar Bayona.
- M.P. nº 4: Modificación del artículo 4.11.3 "Catálogo".

Por ello se considera necesario someter estos extremos a información pública, de tal forma que se dé la oportunidad de presentar, en su caso, las oportunas alegaciones.

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente los objetos nº 1 y 2 de la presente modificación y suspender los objetos nº 3 y 4, de conformidad con lo expuesto en el fundamento de derecho octavo.

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

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

7. CETINA: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 1, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2014/206.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación de la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fechas 2 de febrero de 2016, 10 de mayo de 2017 y 26 de mayo de 2017.

SEGUNDO.- La modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina, consta de nueve objetos y fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo (aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 78.2 del citado cuerpo legal), en fecha 27 de marzo de 2014. De dicho expediente, se produjo una modificación de su objeto nº 2, realizándose una nueva aprobación inicial con fecha 17 de julio de 2014, produciéndose una nueva ratificación de dicha modificación en sesión extraordinaria del Pleno municipal de 30 de octubre de 2014. Dicha modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 128 y 169, de 7 de junio de 2014 y 25 de julio de 2014, respectivamente. En el periodo de información pública, según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Cetina, obrante en el expediente, de fecha 5 de septiembre de 2014, no se presentó alegación alguna.

TERCERO.- Con fecha 29 de julio de 2015 el Consejo Provincial de Urbanismo se pronunció sobre el presente expediente, acuerdo cuya parte dispositiva se reproduce a continuación:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina, de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho quinto, en relación con los siguientes objetos:

- *Objeto nº1, relativo al reconocimiento de la condición de suelo urbano de los terrenos integrados en el ámbito del sector industrial “Las Morenas” clasificado por el PGOU como Urbanizable Delimitado, si bien se deberá aportar el plano 1.2.*
- *Objeto nº2, consistente en la inclusión en el TR del PGOU de Cetina del Proyecto de mejora y reforma de la Autovía de Aragón (A-2), si bien deberá aportarse la ficha modificada.*
- *Objeto nº 8, consistente en la corrección de dos errores materiales.*
- *Objeto nº9, consistente en la nueva delimitación de la Zona V de equipamientos deportivos en calle Señoría con Avenida Zaragoza.*

SEGUNDO.- Suspender la citada modificación, de conformidad con lo establecido en el fundamento número quinto, respecto de los siguientes objetos:

- *Objeto nº3: subsanación de error material, consistente en corregir el trazado de alguna vía pecuaria, reflejando su ancho legal e incluyendo los abrevaderos y descansaderos, todo ello en Suelo No Urbanizable, por no corregirse el grafismo del ancho legal ni incorporar los descansos y abrevaderos en el plano que corresponde.*
- *Objeto nº5: modificación del artículo 53.3 de las Normas Urbanísticas del TRPGOU de Cetina, en cuanto a la superficie máxima edificable de las naves-almacenes agrícolas, debiendo aportarse justificación al respecto.*
- *Objeto nº6: desclasificación de Suelo Urbano, en zona de calle Santa Quiteria posterior, por no quedar acreditada la existencia de error alguno ni de circunstancias sobrevenidas que lo justifiquen.*
- *Objeto nº7: recalificación de una superficie de 462 m² de Suelo Urbano, en la Zona VI, calificado como viales, por Suelo Residencial RE (Residencial Extensivo), en la calle San Juan Lorenzo por no ajustarse a la tipología del tejido urbano en que se encuentra inserta la parcela.*

TERCERO.- Denegar, de conformidad con el fundamento de derecho sexto, la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina por lo que se refiere al objeto nº4, de conformidad con el Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cetina.

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

CUARTO.- En el expediente constan los siguientes informes favorables a la modificación: informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de fecha 3 de noviembre de 2014, informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 26 de junio de 2014 y, finalmente, informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 31 de octubre de 2013.

QUINTO.- La última documentación técnica, relativa a la rectificación de los reparos advertidos a la Modificación Aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina, y objeto del presente análisis se aporta en formato papel y en pdf, y cuenta con fechas de elaboración de noviembre 2015 y febrero 2017:

- Dossier noviembre 2015:

- Memoria Justificativa
- Plano O.1.2. Estado Modificado. Clasificación del suelo y Protecciones Sectoriales.

- Dossier febrero 2017:

- Memoria Justificativa
- Fichas NOTEPA
- Documentación Gráfica:
 - Planos de Información
 - Plano I.3.1. Localización Objeto 3.
 - Plano I.3.2. Estado Actual Objeto 3.
 - Plano I.5.1. Localización Objeto 5.
 - Plano I.6.1. Localización Objeto 6.
 - Plano I.6.2. Estado Actual Objeto 6.
 - Plano I.7.1. Localización Objeto 7.
 - Plano 1.7.2
 - Planos Modificación:
 - Plano O.3.1. Estado Modificado Objeto 3.
 - Plano O.6.1. Ordenación Objeto 3.
 - Plano O.6.2. Estado Modificado Objeto 6
 - Plano O.7.1. Ordenación Objeto 7
 - Plano O.7.2. Estado Modificado Objeto 7
 - Planos Modificados del TRPGOU de Cetina:
 - Plano O.1.1. Término Municipal. Clasificación del Suelo y Protecciones Sectoriales.
 - Plano 3.1. Núcleo Urbano. Zonificación. Ordenación de Suelo Urbano.
 - Plano 4.1. Alineaciones/Catálogo. Ordenación del Suelo Urbano.
 - Plano 4.2. Alineaciones/Catálogo. Ordenación del Suelo Urbano.
 - Plano 4.3. Alineaciones/Catálogo. Ordenación del Suelo Urbano.
 - Plano 4.4. Alineaciones/Catálogo. Ordenación del Suelo Urbano.
 - Plano O.5. Núcleo de Cetina. Sistemas Generales.

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 14 de junio 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 regula de forma expresa el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, 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 al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El art. 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

TERCERO.- El Municipio de Cetina dispone, actualmente, de un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de 29 de julio de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, consta la publicación de dicho acuerdo el 5 de septiembre de 2008 y las Normas del Texto Refundido se publican el 27 de enero de 2008.

CUARTO.- El objeto del presente acuerdo es constatar si se han cumplido las prescripciones impuestas a la Modificación Aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina (Zaragoza), en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 29 de julio de 2.015.

A continuación, y a efectos expositivos, se pormenorizan los objetos de que consta la presente modificación:

Objeto 1.- Cambio de clasificación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Sector Industrial “Las Morenas” a Suelo Urbano Consolidado, por haberse aprobado el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, y haberse ejecutado las obras de urbanización.

Los terrenos objeto de modificación se localizan al Norte del núcleo de Cetina, sobre la autovía A-2, al oeste del sector de Suelo Urbanizable Delimitado “Lomas del Espolón” y constituyen el Sector S-4 industrial “Las Morenas”, actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado.

Según consta en la documentación objeto de análisis, dicho sector ha sido desarrollado mediante Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cetina el 16 de abril de 2010, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 30 de marzo de ese mismo año, y urbanizado de acuerdo al Proyecto de Urbanización redactado a tal efecto.

Además las parcelas resultantes, de titularidad municipal has sido enajenadas con la preceptiva autorización del Gobierno de Aragón (BOA 27/01/2012), con lo que el documento de la modificación señala “pueden ser considerados como Suelo Urbano Consolidado” al haber sido urbanizados de acuerdo al planeamiento, cumpliéndose así los requisitos para la clasificación de un suelo como urbano establecidos en le artículo 12 de la Ley de Urbanismo.

Objeto 2.- Inclusión del Proyecto de Mejora y Reforma de la Autovía de Aragón (A-2) en el TRPGOU, actualizando así el propio TRPGOU y consecuente reducción del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-1 “Lomas del Espolón”, excluyendo del mismo la superficie de Dominio Público que afecta al Proyecto de “Concesión para la conservación y explotación de la Autovía A-2 del P.K. 139.5 al P.K. 232.8 (L.P SORIA/GUADALAJARA-CALATAYUD).

Los terrenos objeto de modificación están localizados al Norte del núcleo de Cetina, junto a la Autovía A-2 entre los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado “Lomas del Espolón” y “El Vergel”.

El TRPGOU de Cetina recogía el trazado de la Autovía de Aragón (A-2) existente en el momento de su redacción. Sin embargo, dicho trazado ha sido modificado levemente por el titular de la misma, en este caso el Ministerio de Fomento.

Con la modificación propuesta se pretende la actualización del TRPGOU de Cetina con la inclusión en el mismo del trazado definitivo.

Con motivo de la redacción del Proyecto del Plan Parcial del el Sector S-1 “Lomas del Espolón” de Suelo urbanizable Delimitado se ha realizado un levantamiento topográfico de la zona de manera que, una vez consultado al Ministerio de Fomento, los planos facilitados por el mismo reflejan que consecuencia de la modificación del trazado de la autovía A-2 realizada, dicho sector se ve afectado por su área de Dominio Público, proponiéndose por tanto a través de la modificación presente la reducción del ámbito del sector, eliminando de éste los terrenos afectados por el área de Dominio Público.

La superficie de Dominio Público de la Autovía A-2 según el Proyecto de “Concesión para la conservación y explotación de la Autovía A-2 del P.K. 139.5 al P.K. 232.8 (L.P. SORIA/GUADALAJARA-CALATAYUD), que se encontraba incluida en el sector tiene una superficie de 8.292 m².

La superficie del Sector Urbanizable Delimitado S-1 “Lomas del Espolón”, según los datos obrantes en el TR del PGOU de Cetina es de 118.584 m². Una vez excluida la superficie de Dominio Público de la Autovía A-2 del ámbito del sector, según se propone en la modificación, la superficie del Sector S-1 “Lomas del Espolón” sería de 110.292 m².

Objeto 3.- Subsanación de error material, consistente en corregir el trazado de alguna vía pecuaria, reflejando su ancho legal e incluyendo los abrevaderos y descansaderos, todo ello en Suelo No Urbanizable.

El tercer objeto de la modificación consiste en la subsanación de error material consistente en la corrección del trazado de siete de las ocho vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Cetina,

reflejando su ancho legal e incluyendo los abrevaderos y descansaderos, todo ello en Suelo No Urbanizable, como cumplimiento del condicionado del informe del INAGA emitido el 6 de noviembre de 2013.

Según el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura, Dirección General de Ganadería. Servicio de Vías pecuarias, del año 1984, el ancho legal de las coladas es de 10 metros, excepto la Colada del Barranco del Cerrajón que tiene un ancho legal de 6 metros.

Las vías pecuarias y los abrevaderos y descansaderos modificados son:

1. Colada de la Calleja de los Olmillos
2. Colada del Pedregoso
3. Colada de las Lomas de las Martillas
4. Colada del Panón
5. Colada del Barranco del Cerrajón
6. Colada de las Fuentecillas
7. Colada de los Carboneros

El trazado de la Colada del camino de Embid no ha sido modificado.

Los abrevaderos y descansaderos reflejados son:

1. Santa Quiteria
2. Las Fuentecillas
3. Fuente Melchor
4. Corral Tentés
5. Pozo Botitos
6. Saltadero
7. Agüilla
8. Pozo Sastre
9. Corral de Peñas
10. Vago Honda

Objeto 4.- Modificación de la delimitación del entorno del BIC Castillo-Palacio de Cetina, por encontrarse en Suelo Urbano.

El documento de la modificación propone la reducción del entorno de protección del “Castillo-Palacio”(BIC) hasta el límite de la Carretera a Jaraba (A-2501 de la NII a Campillo de Aragón), asemejándolo en sus límites al entorno de la Iglesia de San Juan Bautista, y que se modifique consecuentemente la Orden de 22 de mayo de 2002

Objeto 5.- Modificación del artículo 53 de las Normas Urbanísticas del TRPGOU de Cetina, en cuanto a la superficie máxima edificable de las naves-almacenes agrícolas.

La modificación propuesta afecta a los terrenos localizados en el entorno del núcleo urbano de Cetina, en concreto aquellos clasificados por el TRPGOU como Suelo No Urbanizable Especial Protección Paisajística (SNUble-PN).

Ante la demanda de los vecinos del municipio de poder construir edificaciones agrícolas más grandes, motivada en su mayoría por el mayor tamaño de las maquinarias agrícolas, se propone la modificación del artículo 53, ampliando la superficie máxima de edificación de 500 a 1000 m².

Objeto 6.- Desclasificación de Suelo Urbano, en zona posterior de calle Santa Quiteria.

La modificación propone desclasificar 2.104 m² de suelo urbano ubicados en la calle Santa Quiteria, al sur-oeste del núcleo clasificándolos como Suelo No Urbanizable Especial Protección Paisajística (Entorno del Núcleo de Cetina), justificando y motivando tal propuesta en que:

Objeto 7.- Recalificación de una superficie de Suelo Urbano, en la Zona VI, calificado como viales, por Suelo Residencial RM (Residencial entre medianeras), en la calle San Juan Lorenzo.

Los terrenos objeto de modificación están localizados en la calle San Lorenzo, se corresponden con la parcela catastral 6 del polígono 27 de propiedad privada, con referencia catastral 50081A027000060000AQ, y actualmente calificada como viario.

La modificación propone su recalificación por considerar excesivo la zona inicialmente prevista para viales y ante la voluntad de edificar del propietario, de manera que se constituya una manzana con aprovechamiento lucrativo, de uso residencial con la calificación Suelo residencial entre medianeras (RM).

Dada la pequeña dimensión de la modificación propuesta y teniendo en cuenta la problemática existente en la gestión que resulta, el Ayuntamiento de Cetina propone la excepción de reservas de espacios libres y

equipamientos que serían exigibles consecuencia del cambio de usos previsto y el aumento de edificabilidad propuestos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 86.1 del TR de la LUA, acogiéndose a la posibilidad en este sentido abierta en la redacción del mismo.

Objeto 8.- Subsanación de dos errores materiales, al Suroeste del núcleo urbano, en calle Eras, que consisten en:

- La inclusión de 70 m² de Suelo No Urbanizable dentro de Suelo Urbano Consolidado, como vial.

El terreno a reclasificar está ubicado en la Parcela 9014 del Polígono 21.

- La modificación de la alineación de Calle Eras.

La corrección implica la recalificación de 122 m² de suelo urbano, calificado actualmente como vial, dentro de la calificación de Residencial Extensiva (RE). El suelo objeto del ajuste propuesto se sitúa en la Parcela 70 del Polígono 21.

Basándose en la pequeña dimensión de la modificación propuesta y en la dificultad de gestión que plantearía el Ayuntamiento de Cetina propone la excepción al cumplimiento de la reserva de suelos destinados a espacios libres y equipamiento exigidos por la LUA, exigible en atención a la modificación propuesta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 86 del Texto Refundido de la misma.

Objeto 9.- Nueva delimitación de Zona V de equipamientos deportivos en calle Señoría con Avenida Zaragoza.

La modificación plantea el cambio de calificación de una zona verde de 315 m² situada en suelo urbano consolidado junto al polideportivo municipal y la Avenida Ciudad de Zaragoza, fundamentada en que el uso real de esta superficie de terreno es deportivo.

Por otro lado la modificación propone el cambio de calificación de una superficie de 2.019 m², calificada actualmente como equipamientos y donde se ubica un parque infantil ya desarrollado, como zona verde

SEXTO.- Por lo que respecta a la valoración de cada uno de los objetos de la modificación planteada, indicar lo siguiente:

1º) En cuanto al primer objeto, consistente en el reconocimiento de la condición de suelo urbano de los terrenos integrados en el ámbito del sector industrial "Las Morenas" clasificado por el PGOU como

Urbanizable Delimitado, en el acuerdo se aprobaba lo relacionado con el reconocimiento de la condición de suelo urbano de los terrenos integrados en el ámbito del sector industrial “Las Morenas”, si bien se requería la aportación del plano O.1.2, sustitutivo del plano 1.2, al considerar que éste no había sido modificado con el mismo nivel de detalle del original.

La nueva documentación de fecha noviembre 2015 aporta el plano O.1.2 sustitutivo del plano 3.2, en el que se recoge el sector de “Las Morenas” como suelo urbano consolidado al tiempo que se grafía el sector “Lomas del Espolón” con la nueva delimitación tras la actualización de su delimitación consecuencia de la inclusión del Proyecto de Mejora y Reforma de la Autovía de Aragón, contenido del objeto nº 2.

En atención a lo expuesto se consideran subsanados los reparos indicados en el acuerdo.

2º) En relación con el segundo objeto, consistente en la inclusión en el TR del PGOU de Cetina del Proyecto de mejora y reforma de la Autovía de Aragón (A-2), en el acuerdo se aprobaba el referido objeto, actualizando así la documentación a la realidad existente, si bien, dado que los cambios operados en la actualización afectaban a la superficie del Sector “Lomas del Espolón”, se establecía la necesidad de incluir la ficha del sector corregida en este sentido.

Analizada la documentación técnica de fecha noviembre de 2015, se constata la presentación de la referida ficha actualizada, con lo que se considera subsanado el reparo indicado.

3º) Respecto del tercer objeto, consistente en la subsanación del error material cometido en relación al trazado de siete de las ocho vías pecuarias que atraviesan el término municipal, reflejando su ancho legal e incluyendo los abrevaderos y descansaderos, en el acuerdo se determinó la suspensión de la modificación en lo concerniente a dicho objeto, reflejando su ancho legal e incluyendo los abrevaderos y descansaderos.

Al respecto de esta corrección en el acuerdo se indicaba como no se había corregido el grafismo de las vías pecuarias de acuerdo a su ancho legal reconocido según el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura de la Dirección General de Ganadería, del año 1964, así como tampoco se incorporaban los abrevaderos y descansaderos en el plano O.1.1, sustitutivo del plano 1.1 del PGOU.

Al mismo tiempo se indicaba como la corrección en el ancho legal de las vías pecuarias implicaba una modificación del cómputo del suelo no urbanizable especial, que debía llevarse a cabo, realizando los ajustes precisos al respecto en los documentos integrantes del Plan General.

En la documentación de febrero de 2017 se incluye el plano O.1.1 “Término Municipal: Clasificación del suelo y protecciones Sectoriales” que se entiende sustitutivo del plano del Plan General 1.1. Dicho plano incorpora las vías pecuarias con su ancho legal de acuerdo al Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura de la Dirección General de Ganadería, del año 1964, así como los abrevaderos y descansaderos, con un trazado ligeramente distinto al contemplado en el Plan General. Al mismo tiempo se ha completado el grafismo de la leyenda que aparecía incompleto en la documentación de abril 2015.

Además en la memoria justificativa del anexo de cumplimiento de prescripciones se incluye la actualización de los párrafos de las memorias informativa y justificativa así como de las normas urbanísticas del Plan General en lo que respecta a la descripción de las vías pecuarias, y el cómputo de su superficie. En concreto se aporta la tabla revisada correspondiente al apartado 1.1.4. Vías Pecuarias de la Página 4-5 y la tabla revisada contenida en el artículo 56 “Protección de Vías Pecuarias” de las normas urbanísticas del Plan. De este modo se indica como realizados los ajustes referidos, el nuevo cómputo del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras pecuarias asciende a 559.000 m² por lo que el total del Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructuras es de 1.427.984 m² y por lo tanto el Suelo No Urbanizable Genérico asciende a 67.038.345 m². No se aporta no obstante nuevo cuadro de superficies actualizado sustitutivo del presente en la memoria justificativa.

No obstante, en vista a lo expuesto se considera subsanado el reparo indicado en el acuerdo de 29 de julio de 2015.

4º) Respecto al cuarto objeto, que implicaba la modificación de la delimitación de la zona de influencia del BIC “Castillo-Palacio” de Cetina, se denegaba su aprobación, indicando que el procedimiento para la alteración del entorno de protección del BIC Castillo de Cetina debía ser instruido por la Dirección General de Patrimonio Cultural, por lo que el pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo sobre la modificación propuesta no procedía, debiendo solicitarse en su caso el inicio del este procedimiento a dicha Dirección General.

En la memoria justificativa de la documentación técnica de fecha febrero de 2017, al respecto del referido objeto se indica que el Ayuntamiento de Cetina iniciará los trámites necesarios ante la Comisión de Patrimonio Cultural de Zaragoza, por lo que se ratifica la denegación del mismo, al entender que la aprobación del objeto pretendido excede de las competencias del Consejo Provincial de Urbanismo, no procediendo otra consideración al respecto.

5º) Por lo que respecta al quinto objeto que implica la revisión del artículo 53.4 de las Normas Urbanísticas del TRPGOU de Cetina, en cuanto a la superficie máxima edificable de las naves-almacenes

agrícolas, en el acuerdo se indicaba la necesidad de aportar la debida justificación, no estimando adecuado el cambio propuesto en la medida que no habían sido valorados suficientemente en el documento la dimensión, implicación y consecuencias que para la totalidad del núcleo podría tener tal modificación. Al mismo tiempo se señalaba como la modificación propuesta no tenía encaje dentro del marco del suelo en el que se ubicaba, "Suelo No Urbanizable Especial Protección Paisajística", por suponer una contradicción con la razón de ser del mismo, recomendándose en su lugar la reconsideración del aumento de superficie propuesto, disminuyéndolo o la reconsideración del Suelo No urbanizable Especial del municipio y su ajuste a la Ley de Urbanismo actual.

En primer lugar, en la nueva documentación aportada vuelve a advertirse una discrepancia en cuanto a la descripción del objeto planteado, ya que si bien éste se presenta como la modificación del artículo 53.3, en realidad el cambio propuesto afecta a la regulación contenida en el artículo 53.4. Dado que se aporta la nueva redacción completa del artículo 53 propuesta, de su análisis queda claro que el objeto de alteración del mismo se refiere a su apartado cuarto, con lo que la discrepancia advertida se entiende como un error material.

En la nueva documentación aportada se indica como justificación al cambio planteado como la demanda de los vecinos de construir edificaciones mayores está motivada en su mayoría por la necesidad de albergar maquinaria agrícola de cada vez mayor tamaño. En este sentido se indica que uno de los fundamentos del Plan General es lograr la adecuación de la normativa municipal a la demanda y necesidades de los vecinos, con el objetivo de fijar la población. Es por ello, se señala, como un porcentaje elevado de los agricultores de Cetina cada vez se ven obligados a adquirir una maquinaria agrícola más compleja y en mayor número y tamaño, lo que les obliga a ampliar la capacidad de almacenaje en sus propias instalaciones. De este modo se expone que, aunque inicialmente, por motivos paisajísticos, se estableció una superficie máxima de edificación de 500 m², el Ayuntamiento propone la modificación de esta limitación, para dar respuesta a las necesidades de sus conciudadanos, al mismo tiempo que con esta medida pretende evitar la proliferación en los alrededores del municipio de naves agrícolas, la cual afectaría en mayor medida al territorio, circunstancia que se valora supondría una contracción con el objetivo de preservar los valores paisajísticos. De esta manera se indica que con la propuesta de la modificación, no sólo no se producen efectos negativos sobre el territorio, sino que con ella:

- Se fija la población al adecuar el planeamiento a las necesidades reales de los agricultores posibilitando le realización de almacenes agrícolas con la capacidad y superficie necesaria dada la evolución de la maquinaria.
- Se reactiva la economía del municipio
- Se logra la adecuación de la normativa municipal a la demanda y necesidades de los vecinos, logrando una mejor capacidad de almacenaje en sus propias instalaciones.
- Se evita la dispersión y proliferación por los alrededores del municipio de pequeñas naves agrícolas disminuyendo la afección al territorio.

- Se reduce (al menos en un 50%) los conflictos y agresiones con el entorno del núcleo, ya que no se aumenta la edificabilidad de las parcelas, favoreciendo el establecimiento de jóvenes agricultores en el pueblo.
- Se mejora la ocupación ordenada del suelo al no aumentar la edificabilidad, lo que impediría la proliferación de los mismos.

Con respecto a la justificación del objeto propuesto, en vista de lo expuesto, ciertamente puede decirse que se amplía la justificación dada inicialmente y se profundiza en cierta medida sobre las consecuencias de la medida propuesta. Sin embargo, si bien el objeto pretendido se encuentra suficientemente motivado en las mayores necesidades de superficie de almacenaje dado el cada vez mayor tamaño de la maquinaria empleada en las labores agrícolas, en la valoración de la medida propuesta debería de tenerse en cuenta al mismo tiempo la dimensión de la misma. Se está proponiendo permitir la posibilidad de construir edificaciones el doble de las máximas actuales. Si bien, al no alterarse la edificabilidad ($0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$), este nuevo máximo únicamente podría materializarse en las parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m^2 .

Por tanto, sin perjuicio de que hubiera sido interesante un análisis catastral de las parcelas incluidas en el Suelo No urbanizable de Protección Paisajística para poder valorar más objetivamente las afecciones reales de la ampliación propuesta y su encaje y compatibilidad en el marco de esta categoría de suelo, la cual se recuerda se estableció voluntariamente desde el municipio, al no responder a la existencia de riesgos, valores naturales, ambientales o patrimoniales a proteger o protecciones sectoriales, dado que no se ahonda en este análisis de las afecciones de la propuesta, sino que se claramente se priman las ventajas que para el sector agrícola del municipio implicaría la modificación propuesta, y en la medida que la referida categoría de protección fue voluntaria del municipio, no se encuentra inconveniente a la modificación de la regulación propuesta, no estableciéndose mayor consideración al respecto.

6º) En relación con este objeto, desclasificación de 2.104 m^2 de suelo urbano en la zona posterior de la calle Santa Quiteria, en el acuerdo del CPU se indicaba que a falta de una mayor justificación no se consideraba adecuada la desclasificación en los términos propuestos.

En origen la justificación de la referida desclasificación se basaba en los siguientes motivos:

- Las edificaciones existentes no tienen salida a esos terrenos.
- Existe un desnivel pronunciado (entre $1,5 \text{ m}$ y 2 m), por lo que se indicaba que la solución de los viales a realizar requeriría una pendiente muy elevada.
- El asfaltado existente había sido realizado para evitar humedades y no para urbanizar el vial reflejado en el TRPGOU.

- La existencia de una nave agrícola en el lado derecho.

La valoración sobre la desclasificación del CPU contenida en el fundamento de derecho quinto se argumentaba en primer lugar en el hecho de que en el marco normativo en el que se encuadra la presente modificación y que se corresponde con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, el Suelo No Urbanizable Especial es reglado, limitándose únicamente a los terrenos preservados de su transformación urbanística por estar afectados por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como aquellos sobre los cuales exista riesgo de cualquier índole, con lo que la clasificación como Suelo No Urbanizable Especial Protección Paisajística no tendría cabida en este momento.

Por otro lado, se indicaba que la topografía accidentada del ámbito a desclasificar no se consideraba causa suficiente para su eliminación del suelo urbano, siendo estas circunstancias, en cualquier caso, plenamente compatibles con la calificación como zona verde.

Al mismo tiempo, se hacía referencia a la existencia de varias edificaciones en el extremo sur del camino, con lo que a falta de más datos y mayor justificación en relación con la dotación de servicios urbanísticos, su exclusión del suelo urbano no se consideraba apropiada.

Finalmente, se concluía señalando que además de los argumentos anteriores, la desclasificación de un suelo urbano debía estar motivada en la demostración de un error ostensible, manifiesto e indiscutible en la configuración inicial del Plan General, lo cual no se observaba en el objeto analizado; o en su defecto, tal desclasificación debería estar motivada por la existencia de circunstancias sobrevenidas que tampoco habían quedado justificadas, al contrario, pivotando la justificación sobre la necesidad y conveniencia del objeto planteado en otros aspectos que distaban de los referidos requisitos.

En la nueva documentación se ahonda ligeramente en la justificación de los cambios propuestos. De este modo se hace referencia que en el PGOU del año 1956, anterior al vigente, estos terrenos estaban clasificados como Suelo No Urbanizable, contemplándose el trazado del camino que recorre el núcleo desde el Noreste hacia el Suroeste como límite del suelo urbano.

En cuanto al asfaltado ejecutado del vial, se vuelve a señalar como éste tiene como origen evitar las humedades y salidas de agua de las edificaciones y no responde a la voluntad real de urbanizar el vial reflejado en el TRPGOU. Se alude además a la existencia de un error manifiesto sin mayor necesidad que el observar las alineaciones propuestas en 1956 y las de 2008, ya que en el Plan General de 1956 el camino límite del suelo urbano pretendía ser una continuación de la calle Ramón y Cajal, mientras que en el Plan General vigente esta continuidad no existe y la calle Ramón y Cajal no tiene continuidad al preverse una manzana con fachada a la calle Las Eras entre ésta y el camino de referencia. Con lo que, se señala como con la modificación propuesta se

trataría de corregir un error material del TRPGOU del año 2008, puesto que la organización espacial y continuidad de la misma con su entorno urbano en el ámbito referido no existe.

Al mismo tiempo, con respecto a la zona en el ámbito calificado como zona verde, vuelve a insistirse como ésta dispone de una pendiente media superior al 25%, lo que lleva consigo un desarrollo urbanístico muy complicado y costoso para el municipio que no dispone de capacidad financiera para su acondicionamiento, circunstancias que hacen previsible su perdurabilidad en el tiempo en el estado que se encuentra en estos momentos. En este sentido se concluye que ante la imposibilidad de urbanizar y acomodar la pendiente sureste del camino, la calificación como zona verde de estos terrenos responde más a una solución residual que urbanística.

En relación a las edificaciones existentes en el ámbito se indica se trata de almacenes agrícolas existentes desde hace años los cuales se encuentran muy deteriorados.

Como valoración a la ampliación dada de la justificación requerida, en primer lugar se señala que consultada la documentación gráfica del Plan General de 1956, presente en la memoria justificativa del TRPGOU de Cetina se confirma que efectivamente la delimitación del suelo urbano del Plan vigente difiere de la contemplada en el Plan de 1956, sin embargo, vista la configuración catastral de los terrenos no parecen existir argumentos suficientes para concluir tan determinadamente que se trata de un error, independientemente de lo acertado o no de la solución propuesta.

Por otro lado, independientemente del estado de deterioro de las edificaciones a las que se hace alusión se estima que en el plan vigente existió una clara voluntad de incluir al menos las edificaciones situadas al oeste del camino dentro de la delimitación de suelo urbano.

Según los planos de información del TRPGOU, y a falta de actualización de los mismos, a priori el camino o calle que pretende extraerse del suelo urbano no dispone de servicios, sin embargo su conexión podría contar con ellos a través de la simple conexión con las redes existentes en las proximidades.

De este modo, en la medida que no se aporta ningún dato nuevo sobre la dotación de servicios urbanísticos de los terrenos afectados por la modificación que justifique que no cumplen con los requisitos legalmente establecidos para ser incluidos en el suelo urbano, su extracción del mismo no se encuentra justificada.

Finalmente en lo que se refiere a la zona verde, tal y como se indicó en el acuerdo anterior, su elevada pendiente, la supuesta incapacidad del Ayuntamiento para acometer las obras de urbanización o el hecho de que fuera clasificada en el Plan anterior como Suelo No Urbanizable, no pueden considerarse argumentos suficientes para su desclasificación

Por tanto, de acuerdo a lo expuesto, se concluye que no queda justificada suficientemente la existencia de un error manifiesto en el Plan, con lo que a falta de más datos y mayor justificación en relación con la dotación de servicios urbanísticos del ámbito afectado, su exclusión del suelo urbano no se consideraba apropiada.

7º) Con respecto al objeto que supone la recalificación de un área de suelo urbano como suelo residencial entre medianeras (RM), de una superficie de 462 m² situada en la calle San Lorenzo y calificada actualmente como viario, se cuestionaba la modificación planteada, tanto en lo que se refiere a la geometría de la ordenación propuesta para los terrenos objeto de modificación, como la nueva calificación propuesta, ya que a pesar de ser la presente en el entorno más inmediato no parecía ajustarse o ser la más adecuada dada la geometría definida, recomendándose en todo caso el replanteamiento de la nueva ordenación.

Al mismo tiempo, se hacía referencia a la confusión existente en el documento a cerca de la superficie afectada por la recalificación, así como sobre la nueva calificación dada por la modificación a dichos terrenos debido a las discrepancias existentes al respecto entre la documentación gráfica y escrita.

En la nueva documentación se aclara que la superficie a recalificar como Residencial entre medianeras (RM) asciende a 542 m², debiéndose las discrepancias con respecto a la misma a un error de cabida catastro, según se desprende de la propia escritura de compraventa del año 2008 y lo reflejado por el notario, indicándose por el notario que no será necesario hacer la modificación en catastro” debido a que inicialmente no constaba dicha finca en el Registro de la Propiedad, y tras la elevación a escritura pública de la compra-venta, se procederá a registrar dicha parcela.

Por otra parte se señala que la diferencia entre la superficie de 595 m² que figura en la escritura de compraventa de fecha 18/06/2008, y la superficie objeto de recalificación se debe a descontar de la misma la superficie de cesiones al municipio.

En la nueva documentación se modifica la ordenación respecto a la prevista inicialmente. La nueva geometría propuesta para la manzana residencial presenta una morfología más regular y adaptada a la trama urbana existente. Para su definición se prevén viales de 7 metros de anchura en todo su perímetro determinando las nuevas alineaciones paralelas a las existentes en las manzanas colindantes, tras lo que resulta una parcela neta residencial de 542 m², según consta en la nueva documentación técnica.

Se aclara igualmente la confusión existente a la nueva calificación dada a los terrenos objeto de modificación, siendo esta la de Residencial entre Medianeras, visto lo cual no existe inconveniente a la ordenación propuesta, tanto en lo referente a la calificación dada a los terrenos (RM), en la medida de que es la calificación presente en el entorno inmediato, como en lo que respecta a la geometría de la nueva manzana resultante.

Por otro lado, en la medida que la modificación implica un aumento de la superficie lucrativa, en virtud del artículo 86 del TR de la Ley de Urbanismo, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan con respecto a la Ley y el Plan General.

En este sentido, justificado en la pequeña dimensión de la modificación propuesta, la problemática de gestión, así como la escasa entidad de las superficies de cesión resultantes, el Ayuntamiento de Cetina propone la excepción de los espacios libres y equipamientos.

Analizada la nueva documentación aportada al respecto, se observa como en la memoria justificativa se incluye una justificación del cálculo de reserva de terrenos para dotaciones locales y sistemas generales en la que se aplica la regulación correspondiente a la calificación de Residencial Extensiva (RE). Sin embargo, en la documentación gráfica así como en la descripción del objeto se hace referencia al cambio de calificación a residencial entre medianeras (RM).

A pesar de del error observado en la justificación numérica de los módulos de reserva aplicables, teniendo en cuenta la pequeña entidad de la modificación y que las edificabilidades resultantes con la propuesta son propias de un municipio pequeño, no se encuentra ningún inconveniente a la exención propuesta sobre la reserva de terrenos para dotaciones locales y sistemas generales.

Debido al cambio de uso propuesto por la modificación, en virtud de lo establecido en el apartado 7 del artículo 86 del TR LUA, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros 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.

En el documento se incluyen escritura de compra venta de la finca afectada, fechada en el año 2008, así como nota simple del registro de la propiedad sobre la titularidad de dicha finca del año 2009, por lo que podría entenderse suficientemente justificado el requisito legal establecido al respecto.

SÉPTIMO .- Como otras consideraciones a realizar, además de lo referido respecto al contenido del acuerdo de fecha 29 de julio de 2015, se indican las siguientes:

- Se advierte que el contenido de los planos modificados del Plan General no coincide exactamente con los originales, entendiéndose de aplicación los vigentes en aquellas áreas no representadas en los planos sustitutivos.
- No se ha aportado en papel el plano I.7.2
- Aparentemente la escala del plano O.7.1 no se corresponde con la que figura en el cajetín del plano, debiendo ser corregida para no inducir a error.
- Deberá presentarse una única ficha NOTEPA en la cual se recojan todos los cambios propuestos por la modificación, y no una ficha por objeto.
- Deberá presentarse un documento refundido de la modificación donde se agrupen la documentación escrita y gráfica justificativa de la totalidad de los objetos. En dicho documento tratará de simplificarse la documentación gráfica incluyendo como planos de ordenación únicamente los planos del Plan General que resulten alterados por la modificación, debidamente modificados de forma que se incorporen en los mismos la totalidad de los objetos de la modificación aprobados definitivamente, y con el mismo nivel de detalle y precisión que los planos originales del PGOU vigente.
- En el plano 3.1 no aparecen etiquetados los sectores 3, 5 y 6 y deberá recogerse el grafismo de los ámbitos sometidos a Plan Especial de acuerdo al contenido de la leyenda.
- En el plano 4.1:
 - Deberán identificarse los edificios catalogados según la leyenda incorporada en el plano
 - Deberá revisarse el grafismo del plano 4.1 ya que no se recogen las alineaciones orientativas del sector 8 así como la delimitación de dicho sector.
- En el plano 4.2:
 - Deberán identificarse los edificios catalogados según la leyenda incorporada en el plano.
 - Deberá revisarse el grafismo del plano 4.2 al no recogerse de forma completa la delimitación del entorno del BIC Castillo de Cetina en su totalidad. Al mismo tiempo deberá ajustarse el grafismo de la delimitación de las unidades de ejecución 2 y 3 de acuerdo a lo recogido en la leyenda e etiquetarse cada una de éstas.

- En el plano 4.3:
 - Deberán identificarse los edificios catalogados según la leyenda incorporada en el plano.
 - Además se advierte una discrepancia en el grafismo de la calificación aplicable a la manzana ubicada al norte de la calle Juan de Lanuza, debiendo ajustarse correctamente de forma que coincida el color y etiquetado de la calificación con respecto al resto del plano.
 - Deberá ajustarse el grafismo de las delimitaciones de la UE-6, Sector 1 y Sector 2, de acuerdo al tipo de línea recogido en la leyenda para no inducir a error así como identificarse la UE6.
 - Deberán recogerse las alineaciones orientativas relativas al Sector 2.

- En el plano 4.4:
 - Deberán identificarse los edificios catalogados según la leyenda incorporada en el plano.
 - Deberá ajustarse el grafismo de las delimitaciones de los sectores 3, 4, 5 y 6 de acuerdo al tipo de línea recogido en la leyenda para no inducir a error así como incluirse las alineaciones orientativas relativas a la ordenación de éstos tal y como figuran en el Plan General vigente.

- Se recomienda que los planos de ordenación del Plan General que hayan sido objeto de modificación reciban la misma nomenclatura y numeración que la que reciben en el Plan General. De este modo el plano O.5 “Núcleo de Cetina. Sistemas Generales” debería denominarse únicamente plano 5.

- El objeto 4, en la medida en que está denegado no podrá ser recogido en la documentación técnica y especialmente en los planos modificados del Plan General. De este modo deberá revisarse este extremo en todos aquellos planos en los que resulte incluido el grafismo del entorno de protección del Castillo, debiendo recogerse claramente la delimitación del entorno de protección vigente. Véase el plano 4.2.

- Se advierte que el plano 6 “Zona de protección del núcleo” del Plan General también resulta alterado por la modificación propuesta con los que el plano modificado deberá formar parte de la documentación gráfica de la modificación.

OCTAVO.- De acuerdo con lo expuesto en la valoración de la presente Modificación Aislada nº 1 del TRPGOU de Cetina, en lo que se refiere al cumplimiento de prescripciones del acuerdo emitido sobre la misma en fecha 29 de julio de 2015 se concluye que:

- Se consideran subsanados los reparos impuestos con respecto a los objetos 1, 2 y 3.

- Con respecto al objeto 5, dado que en la justificación aportada se priman las ventajas que para el sector agrícola del municipio la modificación implicaría, y teniendo en cuenta que la referida categoría de

protección de Suelo No Urbanizable Especial de Protección Paisajística fue voluntaria del municipio, no se encuentra inconveniente a la modificación de la regulación propuesta, no estableciéndose mayor consideración al respecto.

- Con respecto al objeto 6, en la medida que no queda justificada suficientemente la existencia de un error manifiesto en el Plan general vigente con respecto a la clasificación de los terrenos como suelo urbano, a falta de más datos y mayor justificación en relación con la dotación de servicios urbanísticos, su exclusión del suelo urbano no se consideraba apropiada.
- Con respecto al objeto 7, no existe inconveniente a la recalificación propuesta en los términos establecidos por la presente modificación. Del mismo modo, no se encuentra ningún inconveniente a la exención propuesta sobre la reserva de terrenos para dotaciones locales y sistemas generales.
- Se aportará una única ficha NOTEPA en la que se recojan todos los cambios propuestos por la modificación.
- Se revisará y completará la documentación gráfica en atención a lo expuesto en el apartado otras consideraciones.
- Deberá presentarse un documento refundido de la modificación donde se agrupen la documentación escrita y gráfica justificativa de la totalidad de los objetos aprobados.
- Se corregirán los errores materiales detectados.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Cetina, en relación con los objetos nº 1, 2, 3, 5 y 7 de conformidad con lo establecido en los anteriores fundamentos de derecho, condicionando la publicación de las normas urbanísticas y por tanto la eficacia del presente acuerdo a la presentación de un documento refundido con la totalidad de los objetos aprobados.

SEGUNDO.- Se deniega el objeto nº 6 por no acreditarse suficientemente el error que se alega.

TERCERO.- En relación al objeto nº 4, se mantiene lo establecido en el Acuerdo de 29 de julio de 2015 al entender que la aprobación del objeto pretendido excede de las competencias del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cetina.

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

8. LUCENA DE JALÓN. INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-2. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CPU 2014/130.

Visto el expediente relativo al cumplimiento de prescripciones Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-2, en Lucena de Jalón, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente documentación para el cumplimiento de prescripciones del Plan Especial Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-2 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 21 de abril de 2017.

SEGUNDO.- El referido Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-2 fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2014 y sometido al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 62, de 18 de marzo de 2014. En el periodo de información pública, según certificado obrante en el expediente, de fecha 22 de abril de 2014, no consta alegación alguna.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 29 de octubre de 2015 suspende el plan Especial de Reforma Interior de la UE-2 de Lucena de Jalón, en los términos que se consignan en su parte dispositiva:

"PRIMERO: Suspender el Plan Especial de Reforma Interior de la UE-2 del PGOU de Lucena de Jalón, de acuerdo con los fundamentos de derecho décimo y undécimo.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Lucena de Jalón.

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

Con el objeto de subsanar los reparos impuestos en dicho acuerdo, el 21 de abril de 2017 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón nueva documentación técnica de fecha Diciembre de 2016, junto con Decreto de Alcaldía sobre la incorporación en la misma de la subsanación de los reparos establecidos por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión de 29 de octubre de 2015.

TERCERO.- La última documentación técnica, relativa a la rectificación de los reparos advertidos al Plan Especial por el Consejo Provincial de Urbanismo es aportada en soporte papel y cuenta con fecha de elaboración de diciembre de 2.016.

El nuevo documento del Plan Especial de Reforma Interior consta de:

- Tomo I. Memorias
 - Memoria Descriptiva
 - Memoria Justificativa

- Tomo II. Estudios Complementarios
 - Anejo 1. Geología y geotecnia.
 - Anejo 2. Informe Jurídico sobre la propiedad del suelo.
 - Anejo 3. Planeamiento vigente.
 - Anejo 4. Análisis fotográfico.
 - Anejo 5. Fichas catastrales.
 - Anejo 6. Notas Simples.
 - Anejo 7. Justificación de la propiedad municipal.
 - Anejo 8. Informes Sectoriales.
 - Anejo 9. Acuerdo CPU.
 - Anejo 10. Fichas Notepa.

- Tomo III. Planos
 - Planos de Información
 - Plano I-0. Situación.
 - Plano PI.1. Emplazamiento y Delimitación del PERI.
 - Plano PI.2.1. Planeamiento vigente. Zonas.
 - Plano PI.2.2. Planeamiento vigente. Unidades de Ejecución.
 - Plano PI.3.1. Plano catastral.

- Plano PI.4.1. Plano Topográfico
 - Plano PI.4.2. Cartografía. Levantamiento topográfico
 - Plano PI.5.1. Red de abastecimiento
 - Plano PI.5.2. Red de saneamiento y pluviales.
 - Plano PI.5.3. Red de alumbrado.
 - Plano PI.5.4. Redes eléctricas
 - Plano PI.6. Vallados y urbanización
 - Plano PI.7. Usos de la Edificación
 - Plano PI.8. Estado bodegas. Edificaciones fuera de ordenación.
- Planos de Ordenación
- Plano PO.0. Situación e Índice
 - Plano PO.1. Calificación del suelo y Dotaciones locales
 - Plano PO.2. Zonificación del suelo.
 - Plano PO.3. Regulación de la Edificación y Alineaciones.
- Tomo IV. Normas Urbanísticas
- Tomo V. Plan de etapas y Estudio de Viabilidad

CUARTO.- Entre la nueva documentación se aportan los informes sectoriales de Telecomunicaciones, de fecha 21 de enero de 2016, y de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, de la DPZ, de 26 de enero 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 14 de junio 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 en este plan, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 57.3 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón y los artículos 111 y siguientes del Decreto 52/ 2002 del Gobierno de Aragón (aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Cuarta, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón).

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un plan especial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Cabe indicar que, en la medida que no se trata de un supuesto contemplado en el art. 57.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza no tiene carácter vinculante, a excepción de lo que se previene en el artículo 57.3 para los informes de carácter desfavorable.

TERCERO.- El municipio de Lucena de Jalón cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Texto Refundido de Plan General que obtuvo su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 24 de mayo de 2013.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 65 de la Ley de Urbanismo de Aragón, que es el que define los Planes Especiales de Reforma Interior, éstos sólo podrán formularse en desarrollo del Plan General en suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación.

Tendrán por objeto actuaciones integradas de reforma interior que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

Las determinaciones y documentos que deban contener serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales.

Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.

En este caso se trata de un PERI de iniciativa municipal, por lo que el procedimiento a seguir para su aprobación será el establecido en el artículo 57 de esta misma ley.

QUINTO.- El objeto del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Lucena de Jalón es posibilitar el desarrollo adecuado de la misma de acuerdo con los criterios establecidos en el propio PGOU y cumpliendo con la legislación urbanística vigente. El Consejo provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 29 de octubre de 2.015, ya se pronunció sobre el mismo acordando su suspensión por una serie de motivos.

SEXTO.- El ámbito del Plan Especial objeto de este informe es la unidad de ejecución UE-2 definida en el suelo urbano no consolidado de Lucena de Jalón en la denominada Zona C (Zona Cuevas). Se localiza al este del núcleo urbano y cuenta con una superficie bruta de 12.964,84 m², redondeándose esta cifra en el Plan Especial a 12.965 m² a efectos de cálculos. Según la documentación técnica aportada por el Ayuntamiento de Lucena, se trata de un pequeño cerro en donde a lo largo de los tiempos se han ido excavando cuevas en el subsuelo y que presenta una topografía escarpada, existiendo una diferencia de cota apreciable entre las calles y caminos que sirven de acceso a las cuevas y las zonas superiores destinadas principalmente a zonas de esparcimiento.

En el ámbito coexisten diversidad de usos con un grado de urbanización bastante aceptable.

En la documentación anterior se realizaba una calificación del ámbito en dos zonas: Parcelas Residenciales 1 y Ampliación de Cuevas, determinando en cada uno de ellas unos usos compatibles y unos grados de intensidad edificatoria.

En la nueva documentación objeto de análisis, de fecha diciembre de 2016, se califica el ámbito en dos zonas: Transición y Cuevas, delimitando igualmente en cada una de ellas unos usos compatibles y unos grados de intensidad edificatoria.

Transición: Con dicha calificación se pretende regular un uso y un tipo de edificación que sirva de transición entre las zonas residenciales del actual Suelo urbano Consolidado de Lucena e jalón y las cuevas situadas más a las afueras.

Cuevas: Se trata de regular un uso y un tipo de edificación muy concreta, las cuevas. La mayor parte de su distribución se desarrolla bajo rasante y, sobre rasante, únicamente se pretende regular/permitir usos y edificaciones auxiliares que posibiliten el uso real y actual de las cuevas.

ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	SUPERFICIE (m2)
TRANSICIÓN	1.301
CUEVAS	7.373
TOTAL	8.674

En cumplimiento de los módulos de reserva regulados en el artículo 54 de la LUA-09 se delimitan las siguientes superficies para dotaciones locales en virtud de la edificabilidad total contemplada en el ámbito por el Plan Especial:

DOTACIONES LOCALES	SUPERFICIE (m2)
ESPACIOS LIBRES	2.308
EQUIPAMIENTOS	275
INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	1.708
TOTAL	4.291

Admitidos el mayor número posible de edificaciones existentes se lleva a cabo una regulación de los ámbitos edificables y no edificables. Una vez identificado todas las cuevas, así como cualquier tipo de edificación o construcción existente en el ámbito, para el cómputo de la edificabilidad se han seguido los criterios establecidos en el PGOU de Lucena de Jalón. En el caso concreto de las cuevas se han seguido los siguientes criterios:

Las zonas excavadas de las cuevas no computan edificabilidad.

Las construcciones de acceso a las cuevas sobre rasante, no computan edificabilidad cuando se trata de meramente de escaleras descendentes.

Las construcciones añadidas a los accesos mencionados sobre rasante, denominados Edificaciones delanteras (ED), en la medida que pueden llegar a ser habitables computan edificabilidad.

Teniendo en cuenta que su superficie total es de 12.965 m², la edificabilidad máxima permitida en el ámbito asciende a 3.890 m².

El Plan Especial contempla una edificabilidad total de 2.449 m², cifra inferior al máximo permitido, resultando paralelamente un índice de edificabilidad de 0,18889 m²/m² < 0,30 m²/m².

El Plan General de Lucena establece una densidad máxima en la UE 2 de 20 viviendas/ha, índice que aplicado a la superficie del ámbito implica un máximo de 25,93 viviendas. El Plan Especial propone un máximo de 24 viviendas, con lo que se cumple lo establecido al respecto por el Plan General.

En lo que se refiere a la urbanización del ámbito, salvo reparaciones o mejoras puntuales, no se considera necesario ejecutar grandes obras de urbanización en los viales adyacentes o existentes en el interior del ámbito desarrollado por el PERI. El camino situado al Sur, actualmente sin urbanizar, se considera que ha de mantenerse así al situarse en una zona verde. De este modo no se considera necesario dotar de red de saneamiento, abastecimiento, alumbrado público ni suministro eléctrico. En todo caso, tanto en el vial interior que discurre por el ámbito como en la mayoría de los viales adyacentes exteriores se deberá soterrar el suministro eléctrico, así como mejorar el alumbrado público existente.

Dada su especial fragilidad, se considera necesario delimitar mediante vallados las zonas superiores de las cuevas, definiéndose las características de este vallado en las Normas urbanísticas del presente PERI.

SÉPTIMO.- Tal y como se ha expuesto en el apartado anterior en la nueva documentación se ha modificado ligeramente la propuesta planteada por el Plan Especial respecto a la propuesta inicial. Dicha variación ha supuesto no solamente un cambio en la terminología de las distintas calificaciones previstas por el Plan Especial sino una modificación de la geometría y la ordenación inicialmente propuesta. De esta forma a modo de resumen se indica que la superficie edificada existente total contemplada en el ámbito ha disminuido levemente de 1.950 a 1.937 m², disminuyendo paralelamente la superficie edificada compatible de 1.331 a 1.318 m². Al mismo tiempo se produce un aumento del incremento de la edificabilidad previsto de 1.065 m² a 1.131 m². No obstante la edificabilidad total prevista disminuye de 2.979 a 2.449 m², reduciéndose en consecuencia el índice de edificabilidad resultante de 0,22 a 0.18 m²/m².

Tal y como se analizará a continuación, algunos de estos cambios son resultado directo del cumplimiento de las prescripciones establecidas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo. Sin embargo, otros como la variación de las calificaciones asignadas no derivan del cumplimiento de dicho acuerdo. De este modo, en la documentación que fue objeto de aprobación inicial establecía en el ámbito las calificaciones denominadas Ampliaciones de Cuevas (AC) y Parcelas Residenciales (PR), Espacios Libres y Zonas Verdes (DL-DV-1), Equipamientos (DI-DE-1) e Infraestructuras viarias (DL-DI). Dentro de las zonas libres de edificación asociados a las áreas calificadas como ampliación de cuevas se distinguían los espacios libres de edificación delanteros y espacios libres de edificación traseros. Al mismo tiempo se diferenciaban las áreas edificadas compatibles, las áreas edificables cuevas, áreas edificables viviendas y áreas edificables (VP).

En la nueva documentación se modifican ligeramente la ordenación en su geometría y superficies para cumplir las reservas legalmente exigidas calculadas ahora en virtud de la edificabilidad máxima prevista. El ajuste se lleva a cabo especialmente para dar cabida a las reservas de aparcamiento que aumentan de las 5 plazas previstas en la documentación de Noviembre de 2013 a las 7 plazas previstas de la última documentación objeto de análisis. De este modo el terreno antes reservado para este uso se amplía hacia oeste reduciéndose consecuentemente la superficie de uso residencial RE-1 (ahora TR-1).

Por otro lado en la nueva ordenación desaparecen las calificaciones antes denominadas Áreas Ampliación Cuevas y Parcelas Residenciales y se establecen las calificaciones Transición (TR) y Cuevas (CU). Al mismo tiempo, para la regulación de los usos en el ámbito, dentro de cada una de estas últimas calificaciones se establecen las siguientes subcategorías definidos en el Título II “Zonificación del Suelo” de las normas urbanísticas:

Las parcelas calificadas como “Transición” (TR) se sub-califican en:

- Transición RE: Únicamente se permite el uso Residencial y Hotelero
- Transición VP: Únicamente se permite el uso Residencial de vivienda sometida a algún régimen de protección.

Las parcelas calificadas como “Cuevas” (CU) se sub-califican en:

- Cuevas RC: Únicamente se permite el uso Residencial y Cultural
- Cuevas C: Únicamente se permite el uso Cultural.

De forma similar a como ocurriera en la primera documentación en cada una de las calificaciones y usos se definen unas áreas edificadas compatibles y unas áreas edificables ampliables. Incluyendo esta distinción se aporta el plano de Regulación de la Edificación y Alineaciones.

Analizada la última ordenación se observa que la nueva regulación permite una interpretación en general más clara que la anterior tanto gráfica como conceptualmente.

Por otro lado, contrastadas las normas urbanísticas de ambos documentos se deduce que las calificaciones anteriores son equiparables a las actuales. De esta forma los usos previstos para la calificación Ampliación Cuevas son los mismos que para la calificación actual Cuevas, es decir, los usos cultural y Residencial. Del mismo modo los usos permitidos para la anterior calificación Parcelas Residenciales (Residencial, Residencial VP, Hotelero y Cultural), coinciden con los correspondientes a la actual calificación denominada Transición. Sin embargo, se advierte que en la regulación de esta última se han perdido las limitaciones establecidas con respecto a parcela mínima y frente de fachada, que sí figuraba en la regulación de la

calificación Parcelas Residenciales. Sin embargo, en la medida que se fijan unas áreas edificables ampliables se entiende que la futura edificación se limita a las áreas definidas por tanto no depende de una parcela mínima y las alineaciones y frentes de fachada se entienden son los representados en los planos. No obstante lo que se interpreta de la representación de la delimitación de las áreas edificables ampliables es que se trata de áreas de movimiento representativas de las superficies de ampliación máximas propuestas, con lo cual, sería conveniente completar la regulación de las áreas edificables ampliables, o aclarar en su caso su aplicación fijando especialmente en lo que se refiere a la dimensión mínima de los frentes de fachada, y su consideración como alineaciones obligatorias o máximas, ya que del contenido de las normas parece inferirse la obligación de ocupar toda la superficie grafiada, entendiendo estas como alineaciones interiores, ya que estrictamente el concepto de alineación se refiere a la delimitación de terrenos con regímenes de titularidad distintos. Además, la remisión a la elaboración a un estudio de detalle contenida en las normas urbanísticas se indica en los casos de variación de la delimitación propuesta, dando a entender con esta redacción nuevamente la obligatoriedad de ocupar toda la superficie así calificada en caso de ampliación. Por tanto, se considera conveniente aclarar estas circunstancias de cara a garantizar el entendimiento de la propuesta planteada y a lograr los objetivos buscados, especialmente si entre ellos está conseguir materializar una determinada morfología o geometría en lo que a ordenación volumétrica se refiere.

OCTAVO.- 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 establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 29 de octubre de 2.015, en la cual se determinó la suspensión del Plan Especial de Reforma Interior de la UE-2 del PGOU de Lucena de Jalón de acuerdo con los fundamentos de derecho décimo y undécimo.

Se traslada a continuación el contenido de los referidos fundamentos:

“DÉCIMO.- Analizada la documentación aportada se indican una serie de consideraciones que deberán corregirse por el Ayuntamiento de Lucena de Jalón en el presente Plan Especial de Reforma Interior:

a) Usos permitidos y compatibles.

En la Zona C y, obviamente, en la UE-2 se permiten exclusivamente los siguientes usos, -en concreto, en la UE-2 se permiten el uso residencial y los compatibles con este:

- Residencial.*
- Hotelero.*
- Cultural.*

Por lo tanto, no se contempla en ninguno de los ámbitos incluidos en esa zona, como la UE-2, el uso industrial, -a lo que se pueden asemejar las naves agrícolas que se dejan “fuera de ordenación” en este PERI. Tampoco se contempla, dentro de los usos permitidos el de almacenes de carácter tradicional, si bien en este PERI lo asemejan, debido a ese carácter tradicional, a un uso cultural, -se indica que en el Capítulo III de la Memoria del PGOU se recoge, respecto a la tipología de

las edificaciones, que en los edificios de uso residencial se destinan tradicionalmente la planta baja a cocina, comedor y corrales; la primera a estar y dormitorios y la última a granero-almacén. Además, se ha detectado alguna construcción de bastante envergadura a la que se le asigna este uso de almacén tradicional, por ejemplo en la C/ Salida a Épila, nº 46, que parece que sería más adecuado considerar como nave agrícola a quedar fuera de ordenación.

b) *Edificabilidad.*

En el PERI propuesto, la edificabilidad máxima del ámbito se calcula teniendo en cuenta:

- Por un lado, la edificabilidad existente que se pretende mantener, es decir, la edificabilidad total existente menos la edificabilidad que se considera incompatible (3 naves agrícolas existentes). Se contabilizan tanto las viviendas (tradicionales o no) como las construcciones correspondientes a otros usos que se consideran culturales (almacenes agrícolas tradicionales), como las edificaciones en superficie asociadas a las cuevas excavadas en el subsuelo (edificaciones delanteras) independientemente de su uso. Con ello se obtiene un valor total de 1.331 m² (1.950 m², edificabilidad total existente – 619 m², edificabilidad incompatible o naves agrícolas).
- Por otro lado, la nueva edificabilidad propuesta en las áreas edificables residenciales, lo que supone un total de 803 m² (1.065 m², en total teniendo en cuenta la ya existente en esas parcelas y que se conserva por considerarse compatible – 253 m², que corresponde a las edificaciones existentes compatibles), correspondiente a 9 nuevas viviendas, -en alguna parte de la documentación se habla de 10 nuevas viviendas por lo que esta discrepancia deberá ser corregida.
- Por último, la nueva edificabilidad que se permite en el área de ampliación de cuevas al objeto de ampliar las edificaciones delanteras existentes o construir las nuevas (hasta un máximo de 50 m²). Esta supone un total de 845 m² (318 m², correspondientes a la calle Goya + 527 m², correspondientes a la calle Salida a Épila).

Así, la edificabilidad máxima total propuesta para este ámbito, teniendo en cuenta la que se conserva (1.331 m²), es decir, la existente, y la nueva que se propone (1.648 m², 803 m² + 845 m²) es de 2.979 m².

De otra parte, se considera necesario se aporte la justificación del cumplimiento de las limitaciones de ocupación previstas para la Zona C de suelo urbano no consolidado en el PGOU de Lucena de Jalón; es decir, que la superficie máxima de ocupación de la edificación en los patios anteriores a las cuevas o bodegas no supere el 33% de la superficie del patio, ajustándose a las alineaciones marcadas en el PERI y debiendo urbanizarse completamente el resto; si bien, cuando se sustituya o restaure algún edificio existente, se permitirá conservar el volumen y ocupación del suelo primitivo, así como las alineaciones de hecho (ver apartado IX.C.d. Limitaciones de ocupación de la regulación de la Zona C). Se considera que esta comprobación y justificación ha de realizarse, fundamentalmente, en el área que se propone edificable asociada a las cuevas y teniendo en cuenta las edificaciones asociadas ya existentes. En caso de no cumplirse, se deberán realizar las pertinentes modificaciones en el PERI.

No obstante, la edificabilidad máxima propuesta, de 2.979 m², cumple con las exigencias del PERI. Es decir, la edificabilidad máxima permitida en la UE-2 es de 3.889,5 m² (12.964,84 m², superficie bruta del ámbito x 0,30 m²/m²) y la que se propone en el PERI, 2.979 m², es inferior.

c) *Densidad.*

En la UE-2 se permite una densidad máxima de 20 viviendas/Hectárea (Ha). En el documento técnico justifican el cumplimiento de dicho parámetro en que con esta densidad máxima el número máximo de viviendas permitidas en el ámbito es de 26 y como en el PERI sólo se proponen 9 nuevas viviendas en las parcelas calificadas como área residencial, al ser 9 < 26, entonces cumpliría.

No obstante, es preciso indicar que en el cómputo de viviendas del ámbito no sólo hay que tener en cuenta las nuevas previstas en el desarrollo del PERI, sino también las edificaciones ya existentes que tengan un uso residencial y se pretendan mantener en la ordenación propuesta en el PERI. Es decir, habrá que contabilizar otras viviendas ya existentes en el ámbito. También, habrá que contabilizar las edificaciones delanteras de las cuevas que tengan un uso residencial o a las que se les atribuya ese uso en desarrollo del PERI. Si bien en el informe de los Servicios Técnicos del Consejo se establecía que en la propia cueva excavada no se considera procedente permitir el uso residencial, y sí en las edificaciones asociadas a las mismas en superficie, derivado de la Ponencia Técnica, el Consejo considera que siempre que cumplan con los preceptos de obligado cumplimiento en materia de habitabilidad de viviendas establecidos, fundamentalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y, en lo que no contradiga al mismo, en la Orden de 1944, del Ministerio de la Gobernación, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, se podrá dar dicho uso. Por tanto, esta discrepancia relativa al cálculo de la densidad en el PERI habrá de ser corregida.

d) *Módulos mínimos de reserva*

Las superficies de los módulos de reserva que se justifican en el PERI aportado por el Ayuntamiento de Lucena de Jalón son:

- *Espacios libres y zonas verdes:*
 - o *Superficie mínima: 1.297 m².*
 - o *Superficie destinada: 2.345 m².*

- *Equipamientos (educativo, deportivo, social y polivalente):*
 - o *Superficie mínima: 275 m².*
 - o *Superficie destinada: 275 m².*

- *Aparcamientos:*
 - o *Nº mínimo en parcela: 18 plazas.*
 - o *Nº mínimo en espacio público: 4 plazas.*
 - o *Nº destinado en parcela: 18 plazas.*
 - o *Nº destinado en espacio público: 5 plazas.*

En la documentación del PERI se justifica el cumplimiento de la reserva de terrenos mínima para dotaciones locales, en base a lo establecido en la Ley 3/2009 y en su Reglamento de desarrollo. Los cálculos se justifican utilizando solamente el incremento de edificabilidad previsto en el PERI (1.648 m²) cuando ha de utilizarse la edificabilidad máxima propuesta en el PERI (2.979 m²), por lo que este extremo ha de ser corregido convenientemente y se ha de tener en cuenta lo previsto en la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013 (art. 54).

No obstante, es preciso indicar que no se estima que se vayan a dar carencias en las superficies destinadas, sobre todo de los espacios libres públicos, si bien, en el caso de los aparcamientos los calculados con el incremento de la edificabilidad pueden resultar insuficientes, -a este último respecto habrá de estarse, también, a lo que establezca el PGOU de Lucena. También, habrá de revisarse la edificabilidad destinada a vivienda protegida en el ámbito que, según la ficha de la UE-2, ha de ser un 10% de la edificabilidad real total.

e) *Aprovechamiento y cesiones.*

Deberá justificarse el cálculo del aprovechamiento medio utilizando la edificabilidad máxima propuesta en el PERI. También deberá justificarse el cumplimiento de la cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio.

f) *Normas urbanísticas del PERI.*

Las Normas Urbanísticas del PERI califican una zona denominada "Ampliación cuevas" en la que se permite el uso cultural (tradicional de las cuevas; recreativo vinculado a las cuevas, es decir, salas de reunión y merenderos; almacén para aperos de labranza y productos del campo) y el uso residencial siempre que se cumpla, en este último caso, con el CTE, así como con lo establecido en la Orden de 1.944.

Cabe señalar en este punto que, aunque se permitan otros usos distintos del residencial, ha de quedar garantizada, en todo caso, la seguridad estructural y de las personas, así como de los bienes que en ellas pudieran permanecer, aunque sea temporalmente, -sí bien, a este respecto, cabe decir que existe un informe de la Dirección General de Interior en el que se indican que no se prevén graves riesgos colectivos, aunque consideran necesario evitar la apertura de zanjas para evitar la disolución de los yesos y, en caso de que resultara imprescindible su apertura indican unas premisas que deberán de tenerse en cuenta.

En las "áreas edificables de cuevas" se permite un incremento de la edificabilidad de 50 m² a todas las cuevas existentes excepto, entre otros casos, a las que ya tienen materializada una superficie edificable menor a 50 m², en cuyo caso se han calificado como áreas edificadas compatibles y se permite su ampliación hasta alcanzar una superficie total de 40 m².

Es preciso indicar que en las tablas de la Memoria justificativa en la que se indican dichos incrementos de edificabilidad se ha constatado que en el caso de algunas cuevas se ha contabilizado un incremento de edificabilidad hasta llegar a los 50 m², es decir, no sólo a 40 m². Por lo tanto, deberá realizarse la oportuna corrección, bien modificando las Normas urbanísticas del PERI, bien reduciendo el incremento de edificabilidad calculado, en los casos que sea necesario, a 40 m² como límite máximo.

Se recuerda, además, que las edificaciones que se sitúen en esta área han de cumplir con lo establecido en el CTE en cuanto a seguridad estructural y condiciones de habitabilidad, etc., así como con en el resto de normativa vigente que sea de aplicación a ese respecto, -en las normas se especifica que sólo serán de una altura pero se permitirá la ubicación de aseos y cocinas en su interior.

Por lo que se refiere a las condiciones estéticas se recuerda que la longitud en que pueden sobresalir los balcones respecto de la alineación máxima ha de ajustarse a lo recogido en el art. 49.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Lucena.

En cuanto a las condiciones de la urbanización reguladas en el Título IV de las Normas del PERI:

- *Respecto de la red de saneamiento:*
 - o *Deberán incorporarse las consideraciones realizadas por el Instituto Aragonés del Agua en su informe de 5 de mayo de 2014.*
- *Respecto de todas las redes:*
 - o *Se deberán incluir las consideraciones realizadas por la Dirección General de Interior en su informe de 13 de mayo de 2014 respecto de la apertura de zanjas para la dotación de servicios incluyendo la de evitar la apertura de dichas zanjas, salvo que resultara imprescindible.*

En cuanto a las condiciones de seguridad, se estima necesario y conveniente, no sólo permitir el vallado en las zonas superiores de las cuevas delimitadas en planos como "Espacios libres de edificación traseros", sino, si es posible, su establecimiento en aras de proteger la totalidad de las zonas excavadas de las cuevas. Además, no se deberá permitir ningún uso en las cuevas detectadas, reflejadas en planos, que se encuentran bajo viales.

UNDÉCIMO.- Como últimas consideraciones a realizar cabe indicar las siguientes:

- *Dado que la mayoría de informes sectoriales fueron solicitados en el momento de la elaboración y tramitación del Plan general, derivado de la Ponencia Técnica, no se considera necesario recabar más informes de los solicitados a excepción del de Telecomunicaciones por no haberse solicitado en su momento y el informe sectorial de Carreteras de la DPZ por figurar con carácter vinculante en la ficha urbanística correspondiente al la UE2 del Plan General de Lucena, a desarrollar por el Plan Especial de Reforma Interior.*
- *Deberán incorporarse a las normas urbanísticas las prescripciones impuestas en los distintos informes sectoriales. En el seno de la ponencia se hizo especial mención a la necesidad de delimitar mediante vallado la zona correspondiente a los respiraderos de las cuevas dada su especial fragilidad.*
- *Se deberá recalcular la densidad del ámbito para adecuarla a la estimada en el Plan General.*
- *Deberá aportarse la correspondiente justificación del cumplimiento de las limitaciones de ocupación previstas para la Zona C de suelo urbano no consolidado en el PGOU de Lucena de Jalón.*
- *Deberá justificarse cómo se va a llevar a cabo la cesión del 10 por ciento correspondiente al aprovechamiento medio.*
- *Deberá aclararse el número de viviendas a efectos de comprobar la verdadera densidad del PERI.*
- *Para realizar los cálculos contemplados en el Estudio de viabilidad se ha de utilizar el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, que ya estaba aprobado en el momento de la redacción del PERI.*
- *Se deberán eliminar de la documentación técnica todas las referencias a otros proyectos o PERI en Lucena de Jalón que, erróneamente, se han incluido en el que es objeto de este informe.*
- *Se deberá aportar la ficha de datos urbanísticos (en papel y formato Excel) conforme a lo establecido en el Anexo V de la NOTEPA (4. Modelo de ficha de Sectores y Unidades de Ejecución)".*

Expuestos los reparos contenidos en el acuerdo, a continuación se procede a la valoración del cumplimiento de cada uno de los mismos, de acuerdo al análisis de la nueva documentación aportada y teniendo en cuenta lo recogido en la justificación del cumplimiento del mismo incluida en el nuevo documento.

En el Fundamento de Derecho Décimo se indicaba:

a. Respecto a los usos permitidos y compatibles:

1. Se recomendaba la consideración de la edificación sita en C/Salida a Épila nº 46 como nave agrícola, quedando por tanto fuera de ordenación.

En la nueva documentación se indica como se ha constatado que la edificación referida constituye una edificación tradicional, antigua y ejecutada con materiales tradicionales, manteniéndose de este modo la consideración de la misma por el Plan Especial dada en la primera documentación como almacén

tradicional. Dado que del acuerdo se desprende que la propuesta de reconsideración de dicha edificación es una recomendación, no se establecen más consideraciones al respecto.

b. Respecto a la edificabilidad:

1. Se indicaba la existencia en el documento de una discrepancia con respecto al número de nuevas viviendas en el ámbito.

En el nuevo documento se ha subsanado tal discrepancia entre los diversos documentos. De este modo se concreta que el Plan Especial reconoce la existencia de 10 viviendas en la actualidad y prevé 14 nuevas viviendas.

Por otro lado, tal y como se ha adelantado anteriormente, en la nueva documentación se producen ciertas variaciones respecto al cómputo de la edificabilidad en la medida que el nuevo documento contempla una nueva ordenación. De este modo, la nueva documentación reconoce una edificabilidad actual de 1.937 m² frente a los 1.950 m² recogidos en el documento de noviembre de 2013 y objeto de aprobación inicial, lo que implica una pequeña disminución de 13 m². Al respecto se detecta la existencia de una discrepancia al respecto en el documento de noviembre de 2013 objeto del acuerdo del CPU, al no coincidir la cifra de superficie edificada actual resultante de las tablas de la memoria justificativa incluidas en las páginas 10 y 11 (1.931 m²) con los datos recogidos en el cuadro resumen de las mismas en el que figuran 1.950. Comparadas dichas tablas entre los documentos se han encontrado diferencias entre los datos referentes a las edificaciones ubicadas en la Calle Salida a Épila s/n norte, nº 28 y nº 60 ampliación, sin justificación al respecto, origen de las diferencias. Sin embargo, dado que las diferencias entre las cifras recogidas son muy pequeñas, no se establece ninguna consideración al respecto.

Consecuencia de esta pequeña disminución de la superficie edificada actual reconocida en el nuevo documento, resulta alterada la superficie edificada compatible con el PGOU en el ámbito, disminuyéndose de 1.331 m² a 1.318 m², resultando nuevamente una diferencia de poca importancia de 13 m².

Paralelamente, el nuevo documento prevé una disminución de la edificabilidad de 517 m². pasando de los 1.648 m² del documento anterior a los 1.131 m² en la actualidad. Comparando las tablas justificativas de los incrementos de edificabilidad previstos se observa que en el nuevo documento no se han incluido incrementos de edificabilidad en las edificaciones sitas en el nº 39 y 49 de la calle Goya y en el nº 22bis y 36 de la calle Salida a Épila al tiempo que los incrementos previstos en cada uno del resto de edificaciones también ha variado.

En cualquier caso, a pesar de lo indicado, en la medida que lo que prevé el nuevo documento es una disminución y no un aumento de la edificabilidad máxima prevista en el ámbito (de 2.979 a 2.449 m²) y teniendo en cuenta que esta cifra es inferior a la máxima permitida por el Plan General en el ámbito que

asciende a 3.889,5 m², no existiría reparo al respecto. Sin embargo, analizadas y contrastadas las tablas relativas a incrementos de edificabilidad (pág.15) y las tablas justificativas de las páginas 23 y 24 se observan distintas discrepancias. En concreto en los números 24 y 34 de la Calle Salida a Épila mientras que en las tablas justificativas de las páginas 23 y 24 se proponen ampliaciones éstas no se recogen en la tabla del cómputo de incrementos de edificabilidad de la página 15. Lo mismo ocurre con la edificabilidad prevista en los números 38 y 40 de la misma calle donde se propone la edificación de 3 Viviendas de protección oficial. Estas discrepancias se entienden errores materiales y conceptualmente no implican inconvenientes para la continuación de la tramitación del expediente, si bien deberán ser revisados estos datos de forma que el documento final objeto de aprobación definitiva sea coherente en su totalidad y quede claro qué edificaciones pueden ser objeto de ampliación.

Finalmente, considerando la nueva edificabilidad máxima prevista en el ámbito de 2.449 m² y la superficie del ámbito 12.965 m² el índice de edificabilidad en la UE-2 en la nueva documentación es de 0,18889 m²/m² frente al 0,22 m²/m² de la documentación anterior, inferior en cualquier caso al límite máximo de 0,30 m²/m² establecido en la ficha urbanística del ámbito por el Plan General.

2. Se indicaba la necesidad de aportar la justificación del cumplimiento de las limitaciones de ocupación previstas para la Zona C de suelo urbano no consolidado en el PGOU.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lucena de Jalón establece en su apartado IX.C.d. Limitaciones de Ocupación que “solamente se permitirá la edificación en los patios anteriores a las cuevas o bodegas en una superficie máxima del 33% de la superficie del patio, ajustándose a las alineaciones marcadas en el PERI y debiendo urbanizarse completamente el resto. Cuando se sustituya o restaure algún edificio existente, se permitirá conservar el volumen y ocupación del suelo primitivo, así como las alineaciones de hecho”.

Como justificación del cumplimiento de la limitación referida se incluye en la nueva documentación una tabla con una relación pormenorizada de todas las circunstancias aplicables a cada una de las edificaciones y parcelas incluidas en el ámbito del PERI.

Según consta en la nueva documentación aportada, en cumplimiento de esta limitación del PGOU, las edificaciones existentes que superen el 33% de ocupación del patio, deberían quedar fuera de ordenación. No obstante, al tratarse de edificaciones existentes se ha propuesto la excepción de admitirlas como edificaciones compatibles.

En relación con esta excepción, y considerando que el plan general en su limitación permite la conservación del volumen y ocupación del suelo primitivo cuando se sustituyan o restauren las edificaciones existentes, la excepción aplicada al fuera de ordenación se entiende no contradice la norma, por tanto no se establece reparo al respecto.

A este respecto en la nueva documentación se relacionan las edificaciones en estas circunstancias advirtiéndose no obstante que en el listado no se incluye las edificaciones sitas en C/Salida a Épila nº 18, s/n, nº 34, nº 42, nº 46(B) y la sita en C/Goya nº 57 las cuales se consideran partícipes de estas mismas circunstancias. Por el contrario, la sita en el nº 30 de la C/Salida Épila, según los datos contenidos en las tablas de las páginas 23 y 24, no comparte estas circunstancias. En total se trata de 10 edificaciones con una edificabilidad existente de 923,60 m².

De acuerdo a lo expuesto, se considera adecuada la revisión de las tablas aportadas o en su caso de los listados de edificaciones a los que se les aplica la excepción referida.

c. Respecto a la densidad:

1. Se indicaba la necesidad de incluir en el cómputo de viviendas no sólo las nuevas previstas en el desarrollo del PERI, sin también las edificaciones existentes que tengan un uso residencial y se pretendan mantener en la ordenación propuesta en el PERI, debiendo ser corregida la discrepancia descrita relativa al cálculo de la densidad en el PERI.

Teniendo en cuenta la densidad máxima de viviendas establecida por el Plan General para el ámbito de 20 viviendas/ha, partiendo de la superficie bruta de la unidad de 12.964,84 m², supone que sólo pueden admitirse un máximo de 25 viviendas.

Según consta en la nueva documentación del Plan Especial, contabilizando tanto las nuevas viviendas previstas como las existentes, y teniendo en cuenta que para que las edificaciones anejas a las cuevas puedan tener un uso de vivienda, éstas deben cumplir con las condiciones de habitabilidad reguladas en la Orden de 1944 del Ministerio de Gobernación y con % máximo de ocupación, la densidad del ámbito es finalmente de 24 viviendas, de las que tres de ellas serían viviendas sometidas a algún régimen de protección.

De acuerdo a lo expuesto, quedaría subsanado el reparo en cuanto al criterio para definir la densidad en el ámbito.

d. Respecto a los Módulos de Reserva:

1. Se requería la justificación del cumplimiento de los módulos de reserva en función de la edificabilidad máxima propuesta.

En atención a lo especificado en el acuerdo, se ha modificado el cálculo de los módulos de reserva teniendo en cuenta la edificabilidad máxima prevista en el PERI, y en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 4/2013, y se ha ajustado la ordenación consecuentemente.

En resumen se reservan 2.308 m² para espacios libres y zonas verdes, 275 m² para equipamientos y 7 plazas de aparcamiento en suelo público, cumpliéndose los mínimos legales establecidos, con lo que en principio se considera subsanado el reparo impuesto en este sentido.

2. Se indicaba la necesidad de revisarse la edificabilidad destinada a vivienda protegida en el ámbito justificando el cumplimiento de la ficha de la unidad de ejecución UE-2.

En la memoria justificativa de la nueva documentación se especifica la reserva de 340 m² a vivienda protegida en la parcela TR3, con una edificabilidad asociada de 244,90 (3VPO), lo que supone un 10% de la edificabilidad total, cumpliéndose los requisitos establecidos al respecto por el Plan General en la ficha de la UE-2.

e. Respecto al aprovechamiento y cesiones:

1. Debía justificarse el cálculo del aprovechamiento medio utilizando la edificabilidad máxima propuesta en el PERI, así como el cumplimiento de la cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio.

Con respecto a la cesión de aprovechamiento al municipio, según se infiere de la memoria la parcela TR-3, donde se ubicarían las viviendas sometidas a algún régimen de protección, se corresponde también con la cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento de la unidad, no observándose mayor reparo al respecto

En lo que se refiere al aprovechamiento medio se indica cómo éste es el resultante de la aplicación de las condiciones singulares respecto al cómputo de la edificabilidad asociado al uso de las cuevas, de acuerdo a lo expuesto anteriormente.

f. Respecto a las normas urbanísticas:

1. Se indica la necesidad de subsanar las discrepancias existentes con respecto a los criterios aplicados para el cómputo de los incrementos de edificabilidad, al tiempo que debía aportarse la correspondiente justificación del cumplimiento de las limitaciones de ocupación previstas para la Zona C de SUNC en el Plan General.

Originalmente, en las normas de la documentación inicial, para las áreas edificables cuevas se atribuía un incremento de edificabilidad de 50 m² a todas las cuevas existentes, salvo en los siguientes casos:

- Aquellas cuevas que tenían ya materializada una superficie edificable mayor o igual a 50 m², en cuyo caso se califican como áreas edificadas compatibles.
- Aquellas cuevas que ya tienen materializada una superficie edificables menor a 50 m², en cuyo caso se califican como áreas edificadas compatibles y se permite su ampliación hasta alcanzar una superficie total de 40 m².
- A los nº 50 y s/n de la calle Salida a Épila se les asigna un incremento de edificabilidad de 50 m² porque es materialmente imposible realizar ampliaciones mayores debido a la falta de espacio.

En la nueva documentación, desaparece este condicionante y los incrementos de edificabilidad se establecen en virtud del cumplimiento de la limitación regulada en el PGOU que establece que:

“solamente se permitirá la edificación en los patios anteriores a las cuevas o bodegas en una superficie máxima del 33% de patio, ajustándose a las alineaciones marcadas en el PERI y debiendo urbanizarse completamente el resto. Cuando se sustituya o restaure algún edificio existente, se permitirá conservar el volumen y ocupación del suelo primitivo, así como las alineaciones de hecho”.

Al mismo tiempo para poder considerar una edificación como vivienda se tiene en cuenta la Orden de 1944 del Ministerio de la Gobernación según la cual toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo. Al mismo tiempo establece unas dimensiones mínimas de las distintas habitaciones según las cuales se considera que para que una edificación pueda considerarse una vivienda es necesaria una superficie útil de 26,50 metros que puede asimilarse a una superficie construida de 28 m².

Con estas dos premisas se ha estudiado las edificaciones existentes, anejas a las cuevas, así como las posibilidades de ampliación, y se ha propuesto permitir el uso de vivienda para aquellas que cumplan ambos requisitos, elaborándose unas tablas con un estudio exhaustivo según la cual el número de viviendas nuevas ascendería a 14. Se considera por tanto subsanada el reparo indicado al respecto.

2. Con respecto las condiciones de la urbanización se indica la obligación de incorporar las consideraciones realizadas por el Instituto Aragonés del Agua en su informe en relación a la red de saneamiento así como incluir las consideraciones realizadas por la Dirección General de Interior e su informe respecto a la apertura de zanjas para la dotación de servicios.

En cuanto a las condiciones de la urbanización se han incorporado en las normas urbanísticas tanto las condiciones realizadas por el Instituto Aragonés del Agua como por la Dirección General de Interior. En concreto:

- Se ha incluido en las normas la obligación de conectarse a la red municipal. (IV.3.3).
- Se ha eliminando la referencia a la necesidad de que cada actividad o asentamiento requiera de su propio sistema de depuración.

- Se ha establecido un diámetro mínimo para las redes de 300 mm. (IV.3.3).
- Se han indicado las medidas a cumplir para la aperturas de zanjas, señalando que únicamente se permitirá su apertura en casos de necesidad justificada, adoptando en todo caso el modelo de flujo subterráneo disponiendo de un drenaje inferior para la evacuación controlada del agua a la red de saneamiento, ejecutándose zanjas profundas adicionales con el objetivo de cortar el flujo de agua hacia las cuevas (T.V)

En atención a lo expuesto se considera subsanado el reparo.

3. En cuanto a las condiciones de seguridad se estimaba necesario proceder al vallado de las zonas superiores de las cuevas delimitadas en los planos como “Espacios libres de edificación traseros”, en aras de proteger las zonas excavadas de las cuevas, indicando a su vez la prohibición de permitir ningún uso en las cuevas detectadas, reflejadas en los planos que se encuentran bajo viales.

En atención al cumplimiento de las referidas indicaciones en el Título V “Condiciones de Seguridad” se establece la obligación referida y en el capítulo 1 del Título IV de las normas “Condiciones Estéticas” se introducen las condiciones específicas de los vallados, cumpliendo en este sentido los reparos señalados. Sin embargo se detectan algunas discrepancias entre ambos títulos respecto de las características descritas de dichos vallados, debiendo unificarse ambas referencias.

Paralelamente en el Fundamento de Derecho Undécimo se señalaba:

1. La necesidad de recabar el informe de la Subdirección General de redes y Operadores de Telecomunicaciones así como el informe de Infraestructuras urbanas y Vías y Obras de la Diputación de Zaragoza.

En cumplimiento de lo así establecido se han recabado los referidos informes, considerándose subsanado dicho reparo. De este modo consta en el expediente informe de Telecomunicaciones de fecha 21 de enero de 2016 de carácter favorable así como informe de la Diputación de Zaragoza de fecha 26 de enero de 2016, indicándose en este último que las actuaciones no afectan a ninguna vía de titularidad provincial.

2. Se indicaba la necesidad de realizar los cálculos contemplados en el Estudio de Viabilidad aplicando el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.

El estudio de viabilidad ha sido actualizado con el R.D. 1492/2011

3. Debían subsanarse las referencias a otros proyectos o PERIS en Lucena de Jalón.

Revisada la documentación se han corregido los errores materiales detectados al respecto. No obstante erróneamente se ha incluido en la documentación técnica la ficha de la UE-3 en lugar de la perteneciente a la UE-2, que es la que procede. Por tanto, en el documento objeto de aprobación definitiva deberá subsanarse dicho error.

4. Debía aportarse la ficha NOTEPA de datos urbanísticos.

Se ha aportado la referida ficha considerándose subsanado la prescripción impuesta.

5. Además se reiteraba lo indicado en el fundamento de derecho décimo respecto a la densidad, ocupación y aprovechamiento municipal.

NOVENO.- Analizada la nueva documentación aportada, además de lo referido respecto al contenido del acuerdo de fecha 29 de octubre de 2015, se indican las siguientes consideraciones:

Con respecto a las Normas Urbanísticas:

- Se detecta un error material en la regulación de la Zona de Transición al utilizarse para la identificación de la parcela donde se ubican las viviendas sujetas a algún régimen de protección la nomenclatura de la documentación anterior R3 en lugar de TR3 como corresponde.
- En la nueva documentación, la regulación de las zonas de transición de la nueva documentación, equiparable por usos a la anterior calificación de Parcelas Residenciales, no incluye los parámetros de parcela mínima, retranqueos y fachada que sí estaban presentes en la documentación de fecha noviembre 2013, considerándose adecuado su recuperación.
- Se recomienda completar la regulación en lo que se refiere a las condiciones estéticas de las cubiertas determinando el % máximo de pendiente así como estableciendo limitaciones a las chimeneas y otros elementos emergentes, entendiéndose en su defecto aplicable lo regulado al respecto en el Plan General.
- Deberá aclararse y en su caso revisarse la redacción del último párrafo del capítulo 3 del Título 1 ya que no se encuentra procedente la no permisión de implantación de edificaciones en la parcela de dotación local DL-DE-1.

En relación con la Documentación Digital:

- En el CD aportado no se incluyen los formatos editables de los distintos documentos que componen el PERI.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar favorablemente, previa a la aprobación definitiva municipal, el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-2 de Lucena de Jalón, con las oportunas correcciones expuestas en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Lucena de Jalón.

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

9. CASTEJÓN DE VALDEJASA: DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CPU 2017/028.

Visto el expediente de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Castejón de Valdejasa, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 7 de marzo de 2017.

SEGUNDO.- La Delimitación de Suelo Urbano de Castejón de Valdejasa fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local de fecha 23 de diciembre de 2013, de conformidad con lo establecido en el art. 69 bis de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su redacción modificada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

Dicha Delimitación de Suelo Urbano fue sometida al trámite de información pública, por periodo un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 13, de 17 de enero de 2014, y en el diario "Heraldo de Aragón" de 20 de enero de 2014. En dicho trámite se presentaron cuatro alegaciones, según consta en el certificado del Secretario de fecha 2 de febrero de 2017. La aprobación provisional lo fue por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 23 de diciembre de 2016, en el que también se resolvieron las alegaciones formuladas a la DSU.

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

- Documentación escrita:
- Memoria descriptiva.
- Normas Urbanísticas.
- Documentación gráfica:
 - 1.1. Situación-Información
 - 1.2. Topográfico termino municipal
 - 1.3. Información Arqueológica
 - 1.4. Zepas y LIC
 - 1.5. Montes de Utilidad Pública.
 - 1.6. Edificios municipales e interés.
 - 1.7. Curvas de nivel y rasantes Casco Urbano.
 - 2.1. Abastecimiento
 - 2.2. Saneamiento
 - 3.1. Delimitación de Suelo Urbano actual.
 - 3.2. Catastro de Urbana actual
 - 3.3. Propuesta de Delimitación de Suelo Urbano
 - 3.4 Nuevas parcelas en propuesta Delimitación de Suelo Urbano
 - 3.5. Alineaciones y rasantes.

La documentación se presenta en formato digital no editable, además de papel.

CUARTO.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 69 bis. Apdo. 6. b) de la LUA se han recabado los correspondientes informes sectoriales constatando en el expediente administrativo los documentos acreditativos al respecto. En concreto:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 26 de octubre de 2016.

Respecto de las determinaciones de este organismo sobre Delimitación de Suelo Urbano sometida a examen, indicar lo siguiente:

- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informa favorablemente las actuaciones incluidas en la Delimitación de Suelo Urbano. No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de Cuenca informe y/o autorización acerca de las obras que se sitúen en estas zonas.

- En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar favorablemente las actuaciones incluidas en la Delimitación de Suelo Urbano, con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica del Organismo de Cuenca.
- En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico, será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertidos ante el Área de Control de Vertidos de la Confederación.
 - Informe del Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 11 de enero de 2016. Se informa favorablemente.
 - Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de 23 de enero de 2015, en la que se señalan una serie de consideraciones a tener en cuenta.
 - Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 16 de abril de 2015. Se informa favorablemente por estar alineada la Delimitación de Suelo Urbano con la legislación vigente.
 - Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 24 de abril de 2015.
 - No se observa inconveniente en los planteamientos expuestos. No obstante se condiciona el mismo a la ejecución de las medidas de mitigación de riesgos que se recogen en las prescripciones.
 - Informe de la Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, del Gobierno de Aragón, de fecha 17 de febrero de 2014. Se informa favorablemente con algunas prescripciones.
 - Informe del Servicio de Vías y Obras Provinciales, Diputación Provincial de Zaragoza, de 12 de febrero de 2014. Informa de las carreteras de titularidad provincial CV-607 y CV-851. En el informe se indica que desde el PK 12+825 hasta el PK 13+000, que la línea de edificación se establecerá a una distancia de 10m desde el eje de la carretera. Entre el PK 13+000 y 13+790, se debe mantener una sección entre alineaciones de al menos 10 m repartida de la siguiente manera: en la margen derecha 6m y en la margen izquierda 4m. Entre el PK 13+245 hasta el 13+315 hay un tramo en el que la mitad izquierda de la carretera es Suelo No Urbanizable, luego la línea de edificación en su margen izquierda se establecerá a 15m de la arista exterior de la calzada.

- Informe de la Sección Defensa de la Propiedad, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 7 de septiembre de 2015. Informa favorablemente tras las correcciones propuestas en el informe desfavorable de alegaciones emitido el 12 de marzo de 2014. Dicho informe recogía la necesidad de incluir como SNU-E las vías pecuarias: Cañada Real de la Muga de Zuera y Cordel de la Muga de Tauste y los MUP nº 139 Monte Común, nº 140 Val de Castellar y nº 281 Dehesa del Plano. Además de eliminar unas zonas en la parte Este del municipio clasificadas como SU, pertenecientes al MUP 139.

- Informe del Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 4 de septiembre de 2015. Se informa favorablemente condicionado:

- Se deberán aclarar los usos permitidos en suelo no urbanizable especial, los cuales deberán ser compatibles con la conservación de los valores naturales por los que han sido clasificados.
- Los usos y actuaciones que puedan llevarse a cabo en el desarrollo del DSU deberán contar con su tramitación administrativa correspondiente de acuerdo con la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de fecha 3 de marzo de 2014. Establece una serie de indicaciones para la redacción de un futuro Catálogo, en el marco de un posible Plan general de Ordenación Urbana, ya que para la Delimitación del Suelo Urbano no se precisa.

- Informe de la Dirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, de 25 de mayo de 2014. En él se solicita que se incorpore a la normativa urbanística del municipio una protección sectorial para los terrenos de interés militar denominado CENAD "San Gregorio".

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 14 de junio 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 definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 69 bis. Apdo.8 c) de la Ley de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- La localidad de Castejón de Valdejasa dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con fecha de publicación en el BOP el 9 de julio de 1987, como único instrumento urbanístico. Con carácter subsidiario para el resto de suelo se aplican las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

TERCERO.- El objeto de la Delimitación de Suelo Urbano es dotar al municipio de un instrumento urbanístico que identifique el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano y que suponga un avance al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Los factores determinantes en la redacción de la Delimitación de Suelo Urbano son:

- Regular la actividad urbanística pública y privada.
- Adecuación a la legalidad vigente.
- Facilitar la edificación de los suelos urbanos residenciales.

El documento presentado para la aprobación definitiva señala la necesidad de dotar al municipio de un instrumento urbanístico que identifique el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano en función de los criterios del artículo 69 bis de la Ley de Urbanismo de Aragón, con el fin de ordenar la actividad edificatoria. Al mismo tiempo el instrumento define las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y los usos de los inmuebles. También se identifican perimetralmente los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial de acuerdo con las

determinaciones de la normativa sectorial y conforme a lo establecido en dicho artículo, así como la identificación y grado de protección a aplicar a los elementos integrantes del patrimonio cultural.

CUARTO.- Como dato previo, hay que señalar que Castejón de Valdejasa es un municipio de la provincia de Zaragoza situado en la Comarca de las Cinco Villas. Tiene una superficie 110,1 Km² y 226 habitantes, según los datos extraídos del IAEST. Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2016.

En relación a los datos demográficos, señalar que la población de Castejón de Valdejasa de 226 habitantes que refleja el Padrón municipal de 2016, ha ido disminuyendo desde la década de los 60. La evolución reciente de la población presenta una tendencia negativa pasando de los 301 habitantes censados en el año 2006 a los 226 en el año 2016 (descenso del 25%) (IAEST), porcentaje inferior de pérdida de población al que ocurrió entre los años 60 y los 70 que descendió de 902 a 581 habitantes.

La economía del municipio de Castejón de Valdejasa se basa principalmente en el sector industrial y la agricultura. En cuanto a los usos del suelo, el término municipal de Castejón de Valdejasa está conformado principalmente por zonas agrícolas, con un 46% de la superficie total, entorno a un 53 % de la superficie está dedicado a zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos y un 0,5 % está dedicado a superficies húmedas.

La estructura poblacional del IAEST muestra que la edad de la población está en un 43% por encima de los 65 y la edad media es de 58 años, cuando la media de Aragón esta en 44.4, por lo que podemos afirmar que la población está envejecida con respecto a la media de la región.

QUINTO.- Examinado el expediente municipal y la documentación técnica aportada, puede concluirse que el procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículo 69 bis de la Ley de Urbanismo de Aragón.

No resulta de aplicación el cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 54/2011, de 5 de abril, del Gobierno de Aragón, puesto que únicamente es exigible en instrumentos de planeamiento urbanístico y las Delimitaciones de Suelo Urbano no tienen tal carácter.

De acuerdo con el artículo 69 bis. apdo. 3 de la LUA, el documento técnico de la presente Delimitación debería contar como mínimo con:

- La identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano.
- Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando las necesarias.
- Las ordenanzas de edificación y urbanización, usos de inmuebles y ordenación de volúmenes.

Se constata la no correspondencia del contenido del documento técnico de la Delimitación de Suelo Urbano con los requisitos establecidos como mínimos en la Ley de urbanismo. Esencialmente, señalar la no inclusión del documento correspondiente a “*las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando las necesarias*”, documento mínimo exigible.

La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran no adecuados en términos generales.

Además, se ha optado por incluir en el documento técnico el contenido complementario que permite la LUA, esto es, la identificación perimetral del suelo no urbanizable especial. También se establecen ordenanzas de protección de esta última clase y categoría de suelo.

En cuanto al contenido documental, nos encontramos con:

A. Memoria.

La memoria se estructura en nueve títulos. En el Título 1 se exponen los objetivos de la Delimitación de Suelo Urbano.

En el Título 2 y 3 se exponen los fines de la Delimitación de Suelo Urbano y describe el marco jurídico de aplicación.

En el Título 4 hace un análisis territorial, es decir de las características naturales: climatología, geología y geomorfología, hidrología, vegetación, fauna y paisaje. También se analizan los espacios naturales, entre los que debemos destacar el LIC Montes de Zuera, ZEPA de los Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y el Castellar y los Montes de Utilidad Pública nº 139 Monte Común, nº 140 Val de Castellar y nº 281 Dehesa del Plano. Con respecto a los valores culturales, destacar el bien catalogado “Torre y Portada de la Iglesia de Santa María la Mayor”, remarcar que en la memoria no se hace referencia al Bien de Interés Cultural del Castillo de Sora, declarado por Orden del 17 de abril de 2006, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/1999 de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

En el título 5 analiza las características socioeconómicas, incluyendo estructura poblacional y económica.

Tras esta primera descripción, continua con el análisis de la Estructura Urbana de Castejón de Valdejas en el título 6, donde nos habla de las dotaciones urbanísticas. En el título 7 se expone el planeamiento vigente.

En el capítulo 8 y 9 analiza la movilidad y transporte en el municipio y expone la estructura de planos que forman parte del documento técnico.

La memoria finaliza con dos anexos relativos a la declaración del bien catalogado y de las fichas correspondientes a los bienes culturales.

Tras el análisis de la documentación aportada, procedemos a destacar varios aspectos:

- Se detecta la no existencia de justificación de la ampliación del suelo urbano. Además no se hacen alusiones a la delimitación anterior ni a las edificaciones existentes, según lo regulado en el artículo 69 bis, Apdo. 4 a) de la Ley de Urbanismo de Aragón, conceptos que deberán ser subsanados.
- En los *apartados 1.1 y 3.2* se expone que Castejón de Valdejasa cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, como único *instrumento de planeamiento*. La redacción resulta errónea, ya que los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano no tienen tal carácter.
- En el *apartado 2.3. Fines de la Delimitación*. Se deberá revisar este apartado puesto que una Delimitación de Suelo Urbano no será de aplicación en todo el término municipal, siendo esa función de un Plan General de Ordenación Urbana. En el mismo apartado se hace referencia a los objetivos de la Delimitación que corresponden con los objetivos generales de un PGOU, por todo ello deberá ser corregido.

B. Ordenanzas.

Las Ordenanzas de edificación y urbanización se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69 bis. Apdo. 2 d) de la Ley de Urbanismo de Aragón, y a lo indicado en 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, aprobado mediante el Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, en lo que no se oponga al primero.

Las Ordenanzas presentadas se estructuran en siete capítulos. Los primeros capítulos los dedica a cuestiones generales y regula cuestiones relativas al ámbito de aplicación, fines, objetivos y vigencia.

El capítulo cuarto regula la clasificación del suelo en el término municipal. El capítulo quinto regula el régimen general y lo estructura en ocho subcapítulos. Respecto al suelo no urbanizable lo recoge en el capítulo sexto.

El séptimo capítulo regula las condiciones de la red viaria.

La Delimitación de Suelo Urbano recoge calificaciones de suelo urbano, que deben responder a las diferentes áreas tipológicas homogéneas existentes:

- Casco antiguo
- Edificación Residencial Ensanche.
- Equipamiento.

Las principales condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas áreas tipológicas homogéneas son las siguientes:

- Casco Antiguo:

Usos permitidos:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
- Uso comercial Categoría c
- Oficinas: Categoría a y b
- Hotelero: sin limitaciones
- Espectáculos: en planta baja
- Religioso, cultural, social y deportivo: sin limitaciones
- Representativo del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Comarca y Municipio: sin limitaciones
- Industrial: Categorías a y b. Aquellas que sean compatibles con el uso residencial y no alteren las condiciones de salubridad e higiene. Nivel sonoro admitido como máximo 50 dB, medidos con sonómetro, escala A, a una distancia máxima de 10 m.
Quedan prohibidas las industrias productoras de gases, polvos, olores, riesgos de incendio, explosión, o cualquier otra molestia, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres, o peligrosas.
- Almacenes: Se prohibirán aquellos que necesiten acceso de vehículos de más de 10 Tm.

Condiciones de edificabilidad.

- Parcela mínima: La parcela mínima deberá tener 6 metros de fachada y 100 m² de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las establecidas. Se mantendrá en lo posible el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 metros.
- Ordenación: Se corresponde con las manzanas existentes, cerradas o no, y tramadas con ésta

zonificación en el plano correspondiente.

- Alineaciones: La edificación se ajustará a la alineación de fachada en todo su frente.

Ocupación en planta:

- Planta baja: En su totalidad.
- Plantas de piso: La ocupación resultante de dejar patios de parcela para luces propias, de acuerdo con las ordenanzas municipales y los fondos edificables máximos.
- Fondo edificable: En uso de vivienda fondo máximo 15 mts.
- Altura máxima: Tres alturas: Máximo 10 mts.
- Medianerías: En el caso de discontinuidad de altura en medianiles se tratarán las medianeras vistas como fachadas.

Conservación del ambiente:

Se obligará en las nuevas edificaciones a conservar el carácter de la población, a cuyo efecto se exigirán las condiciones siguientes:

1º Los huecos, ventanas y balcones seguirán normas tradicionales de composición.

2º Se prohibirá la construcción de miradores de fábrica.

3º Los materiales que se utilicen en las fachadas corresponderán a los utilizados corrientemente en el casco antiguo, prohibiéndose los materiales e imitaciones que desentonen, y los revocos y colores que no se adapten a éste carácter.

En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos, típicos o de interés artístico, se prohibirá toda obra de reforma que tienda a la desaparición o desfiguración de tales elementos.

En los edificios que tengan en su fachada elementos arquitectónicos de interés, desfigurados por reformas anteriores, se tenderá en las obras de reforma que se proyecten, a devolverles el primitivo carácter.

VUELOS: Se prohibirán todo tipo de vuelos cerrados.

Los vuelos que estén en los tramos afectados por la CV-607 y/o CV-851, quedarán por encima de los 4,50 metros de altura, medidos desde el pavimento de la calzada y rematados 25 cm., como mínimo, de la vertical exterior de la plataforma de la vía. Las hojas de las puertas y ventanas deberán cumplir las mismas condiciones. Las puertas y ventanas se colocarán de forma que sus hojas al girar y las rejas, si las hubiere, no sobresalgan del muro de la fachada.

- **Edificación residencial Ensanche:**

Usos permitidos:

- Uso principal: Vivienda unifamiliar con garaje, aislada, pareada o adosada.
- Usos compatibles: hotelero, comercial, despachos profesionales, equipamientos y servicios.

Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: La parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 250 m² de superficie. Se exceptúan de la aplicación de este apartado, aquellos solares existentes que tengan superficie inferior a los 250 m² de superficie y 6 m. de fachada. La disposición de la edificación será aislada con un retranqueo de 3 mts. o cualquiera de los límites de la parcela, sean alineaciones o linderos. Se podrá modificar esta posición con un estudio de detalle.

Podrán agruparse los edificios de dos o más parcelas formando un conjunto homogéneo y respetando las condiciones de uso y volumen señalados, exceptuándose de cumplir el retranqueo de 3 mts, únicamente en el lado o lados comunes a la edificación, pudiendo mancomunarse los espacios libres de edificación para su utilización comunitaria. No podrán edificarse mayor número de viviendas que el que resulte de dividir la superficie total por la parcela mínima, despreciando la parte decimal.

- Superficie máxima edificable: La ocupación máxima por planta será:

En plantas sótano, semisótano o planta baja, del 60 %.

En planta primera, del 40 %.

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta, será de 1 m²/m².

Los semisótanos no contarán como superficie edificable, siempre que su techo no esté situado a más de 1,00 mts. sobre la rasante de la acera, en la fachada de la parcela.

- Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 7,00 mts, y dos plantas (B+1).

- Vuelos:

Los vuelos que estén en los tramos afectados por la CV-607 y/o CV-851, quedarán por encima de los 4,50 metros de altura, medidos desde el pavimento de la calzada y remetidos 25 cm., como mínimo, de la vertical exterior de la plataforma de la vía. Las hojas de las puertas y ventanas deberán cumplir las mismas condiciones. Las puertas y ventanas se colocarán de forma que sus hojas al girar y las rejas, si las hubiere, no sobresalgan del muro de la fachada.

- **Equipamientos:**

Condiciones de uso:

- Los correspondientes a los usos previstos en las propias Normas: Escolar, Religioso, Administrativo, Social y Comercial. Se permitirán otros usos de equipamiento a justificar por el Ayuntamiento.

Condiciones de edificabilidad:

- Tipología: A justificar según el uso concreto del/los edificio/s.
No obstante en los existentes en el casco antiguo, se adaptarán a sus condiciones de edificabilidad.
- Ocupación en planta y disposición de la edificación: A justificar.
- Altura máxima: 10,00 mts. (exterior a manzanas de casco antiguo). Se podrá aumentar la altura indicada, justificando su necesidad en cada tipología de equipamiento.

C. Planos.

La documentación gráfica *no se estructura* en planos de información y de ordenación. La serie de planos comprendida entre 1.1 al 1.7 refleja información arqueológica, topográfica y las protecciones sectoriales.

La serie de planos comprendida entre 2.1 al 2.2 refleja información sobre las redes de servicios públicos existentes y finalmente la serie de planos comprendida entre 3.1 al 3.5 muestra la delimitación de suelo y las alineaciones y rasantes.

Con respecto a la documentación gráfica, hay que considerar que no cumple lo regulado en la LUA sobre el contenido de la Delimitación de Suelo Urbano, es decir, no coinciden los documentos mínimos exigibles y además no se ajustan las escalas de la documentación gráfica con las requeridas en la legislación urbanística.

En referencia a los planos nº 3.3 y 3.4, *Propuesta de Delimitación de Suelo Urbano*, deberá ser revisada la delimitación propuesta ya que existen diferencias entre ambos planos.

Se recomienda que la documentación gráfica se estructure en planos de información y de ordenación. Los planos de ordenación (PO), deben estar únicamente constituidos por los correspondientes a la ordenación del Suelo Urbano, esto es "Delimitación de Suelo Urbano" y "Alineaciones y Rasantes", los restantes planos relativos a servicios urbanísticos, catastro o Delimitación de Suelo Urbano actual, deben entenderse a título informativo, de acuerdo con lo cual se denominarán plano de información (PI). Además todos los planos deberán identificarse como PO, aquellos que sean de ordenación o PI, aquellos que correspondan a planos de información.

Asimismo, se informa que la documentación técnica no debe contener referencia alguna a los Sistemas Generales, por lo que se solicita la eliminación tanto en planos como en memoria justificativa.

SEXTO.- El documento presentado realiza una propuesta de delimitación de suelo urbano en la que incluye una superficie de 186.645,87 m². El resto del término municipal, que totaliza 109.81 km² pertenecería al suelo no urbanizable.

La carencia de un instrumento de planeamiento urbanístico previo puede justificar la conveniencia de la adopción de una Delimitación de Suelo Urbano como instrumento de ordenación, que se limita a regular en suelo

urbano las condiciones urbanísticas exigibles para la edificación y usos del suelo, actualizando la ordenación establecida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que data de 1987.

La delimitación del suelo urbano que ahora se propone pretende regularizar los límites de suelo urbano consolidado mediante una alternativa con ligeros ajustes respecto a la delimitación existente.

Las zonas de ampliación se localizan al sur de las Calles Sepulcro y Olivares, incorporando las áreas de equipamientos (piscinas, pabellón, etc...) donde el Ayuntamiento ha considerado que se dan las condiciones para el crecimiento de la población.

Se incluye también una zona al norte, en la salida por la carretera de Sierra de Luna, junto al antiguo silo de cereales y en ambas márgenes.

Con respecto al ámbito nº 1, de la Delimitación que se propone, se constata la *falta* de servicios mínimos urbanísticos para su inclusión como suelo urbano, según lo regulado en el artículo 12 de la LUA. Por todo ello, deberá justificar la inclusión de dichos terrenos como suelo urbano.

En lo que se refiere a la inclusión del ámbito nº 2 como de Suelo Urbano, debería quedar justificada su incorporación en la memoria. Dichos terrenos corresponden con una zona de elevada pendiente que limita con el Suelo No Urbanizable.

El ámbito nº 3 propuesto, fragmenta la parcela dejando una porción en Suelo No Urbanizable. Se constata en la visita que cuenta con todos los servicios urbanísticos, por lo que deberá ser modificada la delimitación en dicho ámbito.

Respecto al ámbito nº4, se observa en la visita técnica efectuada, que no cuenta con los servicios urbanísticos mínimos de abastecimiento, evacuación, suministro de electricidad o pavimentación de viales. Su inclusión dentro de la Delimitación de Suelo Urbano se considera correcta, ya que podría contar con dichos servicios mediante la conexión directa a las redes existentes localizadas en la C/ Sepulcro. (ubicada a la derecha del ámbito)

El ámbito nº 5, cuenta con los equipamientos deportivos del municipio. Por ello, es correcta su inclusión dentro del suelo urbano

La delimitación del ámbito nº 6, se considera correcta, ya que los terrenos que se excluyen de la delimitación son clasificados como SNU-E por zona de protección de alto valor ecológico, correspondiente en este caso a MUP.

Con respecto a los ámbitos nº 4 y 5, efectuada la visita a la zona, se comprueba la existencia de la una instalación ganadera situada en le entorno del suelo urbano. Deberá acreditarse en el expediente cómo afecta esta delimitación a las instalaciones ganaderas situadas en el entorno del suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el Decreto 94/2009, por el que se aprueba la Revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones ganaderas.

Con respecto a los ámbitos nº 7 y nº 8, deberá ser revisada la delimitación propuesta, ya que existen diferencias en varios documentos técnicos aportados.

En relación al resto de los terrenos, la propuesta incluye en suelo urbano las edificaciones existentes. Tras la visita efectuada, no se encuentra inconveniente a su inclusión en suelo urbano, por tener todos los servicios urbanísticos o poder contar con ellos mediante conexión directa a las redes ya existentes y cercanas.

Dentro del Suelo Urbano se incluye una zona de cuevas, de la que no existe información al respecto en la documentación técnica. Según el informe de la Dirección General de Interior, los riesgos por deslizamiento de ladera son bajos en la zona de las cuevas. Cabe mencionar que dicha zona se clasifica actualmente como suelo urbano, si bien no existen unas ordenanzas específicas para dicha zona. Un estudio pormenorizado de las cuevas es, por tanto, fundamental para, por un lado, llevar a cabo la adecuada clasificación del suelo y, por otro lado, si se comprueba la inexistencia de riesgos y la confluencia de todos los requisitos urbanísticos necesarios, poder establecer una ordenanzas adecuadas para las cuevas donde se especifiquen usos permitidos, condiciones de conservación, posibles condiciones de ampliación....de acuerdo con los objetivos que el municipio se plantee para esta zona.

Dadas las características del Municipio, se debería mantener la Delimitación vigente en lo referente a estas zonas y, en el caso de las cuevas ya incluidas actualmente en el suelo urbano según el PDSU vigente, llevar a cabo su estudio de tal forma que se eviten riesgos y se establezcan unos parámetros urbanísticos adecuados para ellas desde las ordenanzas. Si se comprobase que la inclusión como suelo urbano es errónea, por riesgos o no cumplimiento de todos los requisitos establecidos en TRLUA, igualmente se podría proceder a su exclusión.

Finalmente, en cuanto a la delimitación propuesta, según las comprobaciones realizadas, llevan a constatar, que no en todos los casos se trata de terrenos que cumplen con las condiciones objetivas establecidas en el artículo 12 para su clasificación como suelo urbano, ya que no están conectados con la trama viaria básica y/o cuentan con las redes de servicios básicos o carecen de alguno de ellos.

Por lo que respecta a las alineaciones y rasantes, según lo expuesto anteriormente, se constata la falta de dicho documento, siendo éste un documento mínimo exigible, de acuerdo con lo establecido en el apartado c) del artículo 69 bis. Apdo. 2 c) de la LUA.

En relación con los equipamientos, en la documentación gráfica, exactamente en el plano 1.6, se grafían los equipamientos públicos existentes en el municipio, pero no coinciden con los expuestos en la memoria justificativa. Además se constata la falta de una leyenda que ayude a entender la tipología de cada uno de ellos.

Por lo que se refiere a las ordenanzas, la Delimitación del Suelo Urbano, de acuerdo también con lo establecido en el apartado 2 d) del artículo 69 bis de la LUA, se establecen en este documento las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, de los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

En cuanto a las ordenanzas de edificación, en concreto sobre el área homogénea definida como casco antiguo, destacar que existen muchas parcelas cuya definición sería recomendable como el área homogénea definida "*Edificación residencial ensanche*". Según el parcelario existente, podemos comprobar que las parcelas localizadas tanto al sur de la delimitación como al norte de la misma, constan parcelas de gran extensión que aconsejan su calificación como tal.

Con respecto a la zona de protección de cuevas que se grafía dentro de la delimitación de suelo urbano propuesto, deberá realizarse un estudio pormenorizado de las mismas, a nivel de plan especial, de tal forma que, partiendo del conocimiento de la problemática existente al detalle, (en cuanto a los usos, ocupación actual, estado de conservación, deficiencias de servicios, cumplimiento o no de las condiciones mínimas de habitabilidad...), se pueden definir unos parámetros urbanísticos adecuados, específicos y singularizados, de acuerdo con objetivos claros, estableciéndose así una regulación que necesariamente debe ser diferente a la usual en áreas residenciales comunes donde no existe esta tipología de cuevas. A este respecto, cabe señalar que en los últimos años han sido aprobados planes especiales de ámbitos de cuevas para varios municipios de Zaragoza.

Cabe indicar las siguientes consideraciones en lo que se refiere a las Ordenanzas:

- **Art. 1: Ámbito de aplicación:** Se deberá revisar este artículo puesto que una Delimitación de Suelo Urbano no será de aplicación en todo el término municipal, siendo ésa función de un Plan General de Ordenación Urbana.
- **Art. 2: Objetivos y fines:** Tampoco tiene sentido, por la misma razón, hablar del modelo territorial adoptado, ya que la Delimitación no planifica.

- **Art. 4.3: Suelo no Urbanizable.** Se deberá revisar este artículo ya que considera como Suelo No Urbanizable, todos aquellos que la DSU, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado. Según el artículo 16 de la LUA, “*tendrán condición de SNU los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir: d) todos los que el plan general, no considere transformables en urbanos de acuerdo al modelo de evolución urbana fijado.*”
Es decir, las Delimitaciones de Suelo Urbano no plantean modelo de evaluación urbana.
- **Arts. 5.7.1 al 5.7.10: Normas para la protección del patrimonio arquitectónico.** La regulación contenida en estos artículos, referida a ordenanzas de protección integral o ambiental de los edificios, son propiamente aplicables a los elementos recogidos en un Catálogo Urbanístico, documento que no integra la presente Delimitación de Suelo Urbano, por lo que no procede su inclusión. Todo ello sin perjuicio de que para los bienes protegidos en suelo no urbanizable especial, en la DSU que se tramita, se podrán señalar las ordenanzas de protección correspondientes según la normativa sectorial. Por tanto, se deberán eliminar estos artículos, introduciendo, si resultase pertinente, en las ordenanzas del suelo no urbanizable especial, las remisiones legales que procedan por protección del Patrimonio Cultural Aragonés.
- **Art. 4.3.1 Suelo No Urbanizable genérico y Arts 6.1 al 6.10.** Según el artículo 69 bis. apdo. 3 a) de la LUA, además del contenido mínimo de las Delimitación de Suelo Urbano, establece la posibilidad de un contenido complementario, referido al Suelo No Urbanizable Especial pero no respecto al Suelo No Urbanizable Genérico. Por tanto, se deberán eliminar los artículos relacionados con esta clasificación.
- **Art. 5.8.3 Equipamientos.** Los usos previstos regulados en las normas son: escolar, religioso, administrativo, social y comercial. Dichas normas no hacen referencia a los usos Deportivo y Sanitario cuando en la memoria si que los describe. Por todo ello, deberá modificarse el presente artículo.

Respecto al Suelo No Urbanizable Especial.

Respecto del Suelo No Urbanizable Especial, la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en aquél es un contenido complementario que puede o no incluirse en la documentación de la Delimitación de Suelo Urbano, debiéndose entender a título informativo, y como tal, se debe recoger en planos de información.

Cabe destacar que, de optarse por realizar dicha representación, como ha sido decisión del municipio, en la clase y categoría de suelo no urbanizable especial únicamente se pueden incluir, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:

- El suelo preservado de transformación por legislación sectorial.
- El suelo que presente riesgos para personas y bienes.

- El suelo preservado de transformación por los valores que concurren en ellos, cuando dichos valores se encuentren recogidos en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

De acuerdo con lo anterior, dentro del Suelo No Urbanizable Especial se han distinguido las siguientes categorías:

- LIC Montes de Zuera
- ZEPA Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y El Castelar.
- Protección de bosques frondosos mixtos y zona de El Sixcar.
- Montes de Utilidad Pública nº 139 Monte Común, nº 140 Val de Castelar nº 281 Dehesa del Plano.
- Vías Pecuarias: Cañada Real de la Muga de Zuera y Cordel de la Muga de Tauste
- Zonas de yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
- Zonas de Protección de infraestructuras.
- Zonas de protección de acequias y caminos.
- Zonas de interés para la Defensa Nacional.

En lo que se refiere al suelo no urbanizable especial por protección de Patrimonio Cultural, cabe destacar varias cuestiones.

En primer lugar, en la memoria se adjuntan las fichas de 19 bienes culturales, si bien en los planos de la Delimitación únicamente se grafían 14, debiendo resolver dicha discrepancia. Únicamente dos bienes, de los antes mencionados están declarados como Bien de Interés Cultural como el Castillo de Sora o Bien Catalogado como la Iglesia Santa María la Mayor.

Por otro lado, de acuerdo con la disposición adicional octava de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, bajo el epígrafe “Protección genérica de yacimientos”, mientras no se produzca la declaración de un yacimiento como bien de interés cultural o bien catalogado, su consideración será de bien inventariado cuando se encuentren recogidos y delimitados cartográficamente en los catálogos de cualquier figura de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente. Los yacimientos del municipio de Castejón de Valdejasa, que no se encuentren declarados como BIC ni como bienes catalogados, a título informativo, se considera conveniente reflejar la ubicación, sin indicación de clasificación, en los planos de información de la DSU, a efectos de las consideraciones que procedan según la normativa de Patrimonio Cultural.

Finalmente, no se grafía como Suelo No Urbanizable Especial el Castillo de Sora y su ámbito de protección, declarado como Bien de Interés Cultural, por Orden de 2006 del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprobó la relación de castillos y su localización.

De ser voluntad del municipio de Castejón de Valdejasa proteger estos bienes, el instrumento apropiado es un Catálogo Urbanístico, donde se establezca un régimen de protección específico para estos bienes no integrantes por el momento del Patrimonio Cultural Aragonés. Este documento, que debe formar parte obligatoriamente de un Plan General de Ordenación Urbana, no es, sin embargo, según la legislación urbanística, documento integrante de una Delimitación de Suelo Urbano.

Con respecto a la protección de acequias, caminos, bosques frondosos y zona El Sixcar, destacar que según lo regulado en la LUA, solo se podrán incluir aquellos preservados de transformación por la legislación, aquellos que presenten riesgos para personas y bienes o aquellos que presenten valores que se encuentren recogidos en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural. Por todo ello dichas zonas no deberían clasificarse como Suelo No Urbanizable Especial.

Destacar, en lo que respecta a la identificación perimetral del Suelo No Urbanizable Especial, no aparece en planos la delimitación de las Vías pecuarias, Además tampoco se indica la superficie ocupada por cada una de las categorías protegidas.

Deberán coincidir tanto en planos como en las normas urbanísticas las mismas categorías protegidas en SNU-E, debiendo resolver dicha discrepancia.

Por todo ello, será necesario incorporar a la documentación técnica, la delimitación del SNU-E con los terrenos protegidos según las legislaciones sectoriales a una escala adecuada, según lo expuesto en el artículo 69 bis de la LUA.

Destacar, que deberían ser analizados los riesgos naturales que puedan afectar a los usos previstos, los relacionados con desprendimientos y asentamientos y con las condiciones geotécnicas de los materiales geológicos presentes. Sin perjuicio de lo indicado, en la documentación gráfica, se grafía una zona de protección de cuevas, pero no existe alusión a dicha protección ni en la memoria justificativa y en la normas urbanísticas. Remarcar que los ámbitos con pendiente media superior al 25% merecerán la consideración de suelo no urbanizable especial por aplicación directa de la LUA. Por tanto se recomienda revisar la documentación técnica al respecto.

En cuanto al Régimen de Zona de Borde en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 285 de la LUA, aquél resulta aplicable a los municipios sin Plan General salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno, excepto cuando los usos admisibles en zona de borde sean incompatibles con el régimen

jurídico aplicable al suelo no urbanizable. En este caso, a Castejón de Valdejasa le sería directamente aplicable dicho régimen puesto que se trata de un Municipio sujeto al régimen simplificado sin planeamiento.

Finalmente, respecto a los informes sectoriales, se deberán cumplir las prescripciones y tener en cuenta las recomendaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales emitidos.

Por su singular importancia, destacar las consideraciones impuestas en el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Suspender la Delimitación de Suelo Urbano de Castejón de Valdejasa, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Castejón de Valdejasa.

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

10. BARDALLUR.- APROBACIÓN DEFINITIVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2015/75.

Visto el expediente de de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Bardallur, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones impuestas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 29 de octubre de 2015, ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fechas de 11 de mayo y 9 de junio de 2017.

SEGUNDO.- La Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 69 bis, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, en sesión ordinaria de fecha 18 de marzo de 2014.

La Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur fue sometida al trámite de información pública, por periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 87, de 19 de abril de 2014. En este trámite no se presentó alegación alguna, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de Bardallur, obrante en el expediente, de fecha 5 de junio de 2015.

Con fecha 29 de abril de 2015 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Bardallur a la aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano.

TERCERO.- Con fecha 29 de octubre de 2015, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó, respecto del presente expediente, una resolución cuya parte dispositiva fue la siguiente:

"PRIMERO.- Suspender la Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur por los motivos expresados en los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

CUARTO.- La nueva documentación técnica presentada, de fecha marzo de 2017, incluye:

- Memoria Justificativa.
- Estudio Geológico.
- Ordenanzas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

El documento se adjunta también en formato digital, tanto editable como no editable, e incorpora un documento explicando la subsanación de reparos efectuada.

QUINTO.- Además de los informes aportados en su día, y que sirvieron para la emisión del primer acuerdo, se aporta un nuevo informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil, de la Dirección General de Justicia e Interior, emitido en febrero de 2017.

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 14 de junio 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 definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, 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 al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013.

SEGUNDO.- El municipio cuenta en la actualidad con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente en 17 de octubre de 2001. Dicha Delimitación de Suelo no está adaptada a la legislación urbanística posterior. No dispone de ordenanzas para el suelo urbano, remitiendo a las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

TERCERO.- El objeto del presente acuerdo es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado en sesión de 29 de octubre de 2015 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a la Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur (Zaragoza).

CUARTO.- A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos señalados en el fundamento de

derecho séptimo y siguientes del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del 29 de octubre de 2015, los cuales se reproducen a efectos expositivos entrecomillados en negrita y cursiva.

En el fundamento de derecho séptimo:

“La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran adecuados en términos generales teniendo en cuenta la cartografía disponible y la finalidad pretendida. No obstante, cabe señalar que el expediente no incluye el documento técnico aprobado inicialmente, por lo que no se puede hacer su revisión técnica. Por tanto, es necesario que se aporte para su valoración”.

Dicho documento técnico aprobado inicialmente no ha sido aportado a fecha de hoy, por lo que no ha podido proceder a su valoración.

En el fundamento de derecho octavo:

“OCTAVO.- Por lo que se refiere a la documentación gráfica, señalar que los planos de ordenación deben estar únicamente constituidos por los correspondientes a la ordenación del suelo urbano, esto es, el PO-1 “Delimitación del Suelo”, PO-3.1 “Áreas tipológicas homogéneas” y PO-3.2 “Alineaciones y rasantes”. Los restantes planos relativos a servicios urbanísticos, red actual de ferrocarriles y trazado de la ronda sur ferroviaria de Zaragoza según proyecto redactado, deben entenderse a título informativo, de acuerdo con lo cual se denominarán planos de información (PI) y no de ordenación.”

Se aportan ahora, como planos de ordenación los relativos únicamente al suelo urbano, esto es, el PO-1 “Delimitación de Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes” y PO-2 “Áreas tipológicas homogéneas”, siendo los restantes planos aportados de información, incluyendo éstos los de redes de servicios urbanos, red actual de ferrocarriles y trazado de la ronda sur ferroviaria.

“La delimitación reflejada en el plano PI-3 “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente”, así como en otros planos informativos, no coincide con la grafiada en el correspondiente plano de la modificación puntual aprobada definitivamente, y por tanto vigente. En todo caso, la definición de este plano es deficiente, no permitiendo consultar la estructura parcelaria subyacente. De acuerdo con esto, deberán revisarse los planos que correspondan de forma que se subsanen los extremos citados”.

De acuerdo con lo indicado, se modifica el plano PI-3, ahora denominado PI-4 “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anteriormente vigente”, haciendo coincidir la delimitación de suelo urbano grafiada con la vigente según la modificación puntual aprobada definitivamente, con una notable mejora de la calidad gráfica, de tal modo que se distingue claramente la estructura parcelaria.

En el fundamento de derecho noveno:

“Se produce la inclusión como suelo urbano de unos nuevos terrenos que ya se había intentado incluir por parte del Municipio de Bardallur en el procedimiento de aprobación del vigente PDSU, respecto a los cuales la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 26 de octubre de 2000 acordó no permitir su inclusión dentro del suelo urbano, haciendo hincapié en la compleja orografía y la accesibilidad limitada en las denominadas zonas de cornisa (cuevas). Añadió, además, que resultaba desaconsejable clasificar la zona de cuevas situada en la cornisa de la parte posterior de las escuelas por su escaso fondo y difícil acceso que hacían muy costosa cualquier operación de urbanización.

Por otra parte, también se ha constatado, mediante la correspondiente visita técnica, la existencia de numerosas cuevas en terrenos de grandes pendientes, muchas de ellas con servicios urbanísticos. En la documentación de la Delimitación que ahora se tramita, no se incluye un plano de usos donde se grafice el uso al que se destinan.

Tampoco se aporta un estudio sobre el estado de dichas construcciones. Sin embargo, la documentación del PDSU vigente incluye un plano de usos, según el cual algunas cuevas se dedican al uso residencial y otras al uso de almacén, y así parece que es efectivamente, según la visita técnica efectuada.

En relación con las ampliaciones propuestas en el suelo urbano, que incluyen las cuevas, no procede su inclusión a pesar de disponer, en muchos casos, de servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad..., fundamentalmente por dos razones:

- *La primera de estas razones es la falta de accesos adecuados de la mayoría de ellas a través de una red viaria con adecuada conectividad con la trama viaria básica municipal, debido a la orografía tan pronunciada de los terrenos donde se ubican.*
- *La segunda razón se refiere a los riesgos por desprendimiento, según indica el informe de la Dirección General de Interior. La Delimitación que se presenta ahora carece de un estudio pormenorizado de las cuevas existentes, que incluya los posibles riesgos, estado de conservación, usos actuales... Si del estudio que prescribe el órgano autonómico competente en materia de protección civil se desprendiese que existen riesgos, el suelo afectado debe clasificarse como no urbanizable especial, sin perjuicio de que se encuentre edificado y posea todos y cada uno de los servicios urbanísticos requeridos según el TRLUA y una red viaria adecuada; incluso aunque en el PDSU vigente se encuentre ya clasificado como suelo urbano. Esto último se debe mencionar porque existen cuevas en el suelo urbano clasificado actualmente, si bien no existen unas ordenanzas específicas para ellas puesto que el PDSU remite a las*

Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza. Este estudio de riesgos resulta crucial teniendo en cuenta que bastantes cuevas se destinan actualmente a uso residencial, aunque se desconoce si es como primera o segunda vivienda.

El estudio pormenorizado de las cuevas es, por tanto, fundamental para, por un lado, llevar a cabo la adecuada delimitación del suelo y, por otro lado, si se comprueba la inexistencia de riesgos y la confluencia de todos los requisitos urbanísticos necesarios, poder establecer unas ordenanzas adecuadas para las cuevas donde se especifiquen usos permitidos, condiciones de conservación, posibles condiciones de ampliación...de acuerdo con los objetivos que el municipio se plantee para estas zonas de cuevas. Los terrenos de cuevas que no puedan ser delimitados como suelo urbano, bien por riesgos, bien por inadecuada accesibilidad, bien por las dos razones, necesariamente deben ser suelo no urbanizable especial, así como aquellos que se encuentren dentro del LIC colindante.

Un estudio minucioso de las cuevas de Bardallur puede resultar ciertamente complejo, y, de abordarse de forma global, el ámbito idóneo para el mismo sería el de Plan General de Ordenación Urbana, pudiéndose en este caso, si no existiesen riesgos, plantear unas condiciones específicas en suelo no urbanizable si no se cumplen los requisitos de suelo urbano, siempre cumpliendo cualesquiera otras protecciones existentes (por LIC, por ejemplo), o remitir la correspondiente regulación a un Plan Especial.

En el caso concreto que nos ocupa, al no disponer Bardallur de Plan General de Ordenación Urbana, de ningún modo desde una Delimitación de Suelo Urbano se pueden regular unas ordenanzas en suelo no urbanizable para las cuevas. La única opción sería la de desarrollar un Plan Especial independiente, ya que éste puede tener por objeto la protección, catalogación, conservación y mejora del medio físico rural, pero la tramitación es idéntica a la del Plan General, lo cual no resta complejidad a ésta.

Sería recomendable, dadas las características del Municipio, mantener la Delimitación vigente en lo referente a estas zonas y, en el caso de las cuevas ya incluidas actualmente en el suelo urbano según el PDSU vigente, llevar a cabo su estudio de tal forma que se eviten riesgos y se establezcan unos parámetros urbanísticos adecuados para ellas desde las ordenanzas del Área Tipológica Homogénea de Cuevas de la Delimitación que ahora se tramita. Si se comprobase que la actual inclusión como suelo urbano es errónea, por riesgos o no cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el TRLUA, igualmente se podría proceder a su exclusión de estos suelos justificadamente.

Por último cabe destacar que la totalidad de suelo urbano que se incluya en la delimitación debe disponer de acceso desde vías urbanas."

En este sentido, se ha procedido a realizar un estudio geológico para realizar una evaluación pormenorizada de las cuevas existentes, que se adjunta ahora al documento técnico. Como consecuencia de éste se han adoptado nuevas medidas y ha sido recabado un nuevo informe en materia de Protección Civil.

En dicho estudio, se divide el territorio afectado en tres zonas, subdivididas a su vez en sectores. Cada uno de estos sectores recibe una calificación de riesgo de desprendimientos desde la pared rocosa yesífera (bajo, medio o alto), y en función del mismo se les asigna unas medidas correctoras concretas. La mayor parte del área se ha calificado como de riesgo medio a alto.

Las actuaciones de mejora propuestas en el estudio se basan en la protección frente al desprendimiento mediante mallas de triple torsión con piquetes de acero o bulones, colocación de redes de cable de acero y refuerzo de masas rocosas en voladizo mediante apeos de hormigón, aéreos o apoyados en el terreno. En las zonas de riesgo alto es conveniente llevar a cabo un control de movimientos, especialmente después de eventos que supongan circulación intensa de agua por las paredes rocosas.

Se indica además que el estudio geológico no exige de la realización del preceptivo estudio de estabilidad específico de cualquier actuación concreta que se proyecte en el futuro.

Ante los resultados arrojados por el estudio geológico, el nuevo documento técnico que se aporta excluye la mayor parte de las ampliaciones de suelo urbano en esa zona respecto al Proyecto de Delimitación de Suelo urbano vigente, incluso se ajusta alguna zona de éste.

Por otro lado, en la Memoria se proponen medidas tales como:

- Elaboración de un Plan Municipal de Actuación ante emergencias causadas por el riesgo de desprendimientos.
- Realización de estudios geotécnicos para obra nueva.
- Realización de estudios de patología de cimentaciones de las edificaciones existentes.
- Instalación de testigos de yeso para comprobar la evolución de las grietas.
- Minimizar filtraciones de agua en obras de urbanización.
- Ejecución de las medidas contempladas en el Estudio Geológico en función de la disponibilidad presupuestaria o de eventuales ayudas económicas.

Como medidas del ámbito urbanístico propiamente dicho, que es el propio del instrumento cuyo análisis nos ocupa, además de la ya indicada de supresión de muchos de los terrenos afectados como suelo urbano, pasando a suelo no urbanizable especial, se modifica la regulación contenida en las ordenanzas para el área tipológica homogénea de cuevas, ya dentro del suelo urbano, en los artículos del 105 al 112 según la última numeración establecida, cuyo contenido se analizará posteriormente.

Con el estudio geológico y la nueva propuesta es solicitado y emitido, con fecha 2 de febrero de 2017, un nuevo informe en materia de Protección Civil, en sentido favorable, recomendándose la adopción de medidas de control del riesgo de desprendimientos tales como:

- Control y vigilancia de posibles movimientos tras episodios de fuertes precipitaciones en primavera o el período invernal y/o tras movimientos sísmicos significativos.
- Control y vigilancia de la variabilidad de los factores de peligro y vulnerabilidad de modo que no suponga un aumento del nivel de riesgo residual aceptable.
- Instalación de testigos de yeso para evidenciar la magnitud de los movimientos de los bloques.
- Establecimiento de un perímetro de protección respecto a zonas potencialmente inestables.

Estas medidas, que ya no son de índole urbanística, han sido recogidas en la memoria en el último documento de la Memoria de la Delimitación de Suelo Urbano debiendo ser tenidas en cuenta por el Municipio. Así pues, obtenido informe favorable en materia de Protección Civil e incorporadas las medidas pertinentes a la normativa de la Delimitación de Suelo Urbano, puede mostrarse conformidad con el cumplimiento de la prescripción establecida.

En el fundamento de derecho décimo:

“Se constata que hay ámbitos en los que se superponen protecciones en suelo no urbanizable especial, debiendo reflejarse este hecho gráficamente, en vez de asignar una única protección.

En lo que se refiere al riesgo natural por pendientes, se desconoce el criterio seguido para la delimitación efectuada, si bien no se incluye como una categoría de suelo no urbanizable especial. De acuerdo con el TRLUA, dentro del suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento se incluirán los terrenos con pendiente media superior al 25%.

Por tanto debe revisarse, de tal modo que su representación obedezca a criterios claros y justificados y acordes a la ley. Lo indicado afecta también al artículo 136 de las Ordenanzas, dedicado al riesgo natural por pendientes (superiores al 20%, límite inferior al legalmente exigible según el TRLUA).”

En lo que se refiere a la superposición de protecciones, cabe señalar que éstas se grafían ahora en los planos de información permitiendo su correcta consulta.

Las categorías finalmente recogidas dentro del suelo no urbanizable especial son:

- Ecosistema natural M.U.P.
- Ecosistema natural L.I.C.
- Riesgo natural por pendientes.
- Riesgo natural por inundación, periodo retorno 500 años.
- Sectorial y complementaria, sistema de comunicación e infraestructuras.

- Sectorial y complementaria, vías pecuarias.

En lo referido al riesgo natural por pendientes, se corrige el porcentaje de acuerdo a lo dispuesto por el TRLUA, que es del 25%.

Se detecta, no obstante, una discrepancia entre la documentación gráfica y las ordenanzas de la nueva documentación en lo que se refiere al suelo no urbanizable especial de riesgo natural por inundación, puesto que en las ordenanzas se refiere al periodo de retorno de 500 años (como ya se contemplaba en las ordenanzas y planos aprobados provisionalmente), cuando en el plano de información PI-2 sólo se grafía como no urbanizable especial el correspondiente al periodo de retorno de 100 años, y sin embargo, el correspondiente al periodo de retorno de 500 años se grafía en el grupo denominado “afecciones”. Esta discrepancia se deberá corregir, no considerándose justificado ni explicado el cambio operado.

“En lo que se refiere al suelo no urbanizable especial por protección de Patrimonio Cultural, cabe destacar varias cuestiones:

- *En primer lugar, es preciso señalar que, de acuerdo con el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Aragonés (SIPCA), en el municipio existen un total de 12 yacimientos fuera de suelo urbano, si bien en los planos de información de la Delimitación únicamente se grafían 6. Ninguno de ellos se encuentra declarado como Bien de Interés Cultural, catalogado o inventariado. Por otro lado, de acuerdo con la disposición adicional octava de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, bajo el epígrafe “Protección genérica de yacimientos”, se establece que mientras no se produzca la declaración de un yacimiento como bien de interés cultural o bien catalogado, su consideración será de bien inventariado cuando se encuentren recogidos y delimitados cartográficamente en los catálogos de cualquier figura de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente. Los yacimientos del municipio de Bardallur ni se encuentran declarados como BIC ni como bienes catalogados. Por tanto no se puede incluir como suelo no urbanizable especial los yacimientos grafados como tales en los planos de información así como los que falten por grafiar. En el seno de la Ponencia Técnica se acordó que dichos yacimientos se recogieran en el nuevo documento a presentar a efectos meramente informativos.”*

Ahora se representan 7 yacimientos, a título informativo, en el plano de información PI-2.

“ · Por último, se señalan también como suelo no urbanizable especial de protección de patrimonio cultural otros bienes denominados de la siguiente manera:

- *Bienes arquitectónicos del Patrimonio Cultural Aragonés (Fábrica de aceite, Matadero, Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles y Ermita de San Bartolomé).*
- *Elementos de interés arquitectónico (Granero).*
- *Elementos de interés natural (Fuente Amarga).*

Respecto a éstos, es necesario señalar que no es procedente su clasificación como suelo no urbanizable especial al no encontrarse protegidos por la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés ni haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación cultural y se deberá modificar. Varios de estos bienes, además, se encuentran en suelo urbano y la denominación como “Bienes arquitectónicos del Patrimonio Cultural Aragonés” es errónea en todo caso. En esta sede, vale lo dicho para los yacimientos.”

En la nueva documentación se señala, únicamente, en el plano de información correspondiente, el Castillo de Turbena (Bien de Interés Cultural), así como su entorno de protección. Como se indicará posteriormente cuando se aborden las ordenanzas, se han eliminado de las mismas las protecciones integral y ambiental que se establecían, en relación a edificios de interés arquitectónico, por lo que puede darse por subsanado parcialmente el reparo, puesto que también la memoria ha de recoger los cambios pertinentes respecto a esto, en varios apartados del Capítulo 2 “Justificación de la delimitación”.

En el fundamento de derecho undécimo:

“1. En primer lugar, no pueden existir zonas dentro de suelo urbano a los que no se les asigne una trama, ya sea residencial, industrial o dotacional, ya que esto supondría el no sometimiento a ningún parámetro urbanístico de uso y edificación de los regulados por las ordenanzas específicas propuestas. Se indica esto en relación a los suelos con una fuerte pendiente junto a cuevas.”

Ahora se asigna trama a todas las zonas dentro del suelo urbano, cuya delimitación, como se ha indicado con anterioridad, se ha modificado, reduciéndose, en cumplimiento de otras prescripciones distintas a ésta. De este modo, a los terrenos no adecuados para la edificación se asignan zonas verdes, que tienen su regulación en los nuevos artículos 126 y 127 de las ordenanzas, dedicados, respectivamente, a zonas verdes públicas y zonas verdes privadas.

“A) En lo que se refiere al área tipológica homogénea Casco Antiguo, deberá clarificarse y justificarse convenientemente la regulación que se pretende establecer para “las parcelas

que se acojan al fondo mínimo”, que permite eximirlos de cumplimiento de condiciones tales como la edificabilidad, ocupación y retranqueos fijados para el área. Idéntica consideración deberá hacerse con respecto al área tipológica homogénea Edificación Abierta.”

En la nueva documentación se ha optado por eliminar esa regulación de parcelas según fondo mínimo edificable en lo que se refiere al área tipológica homogénea de Casco Antiguo (artículo 104.6), siendo ahora únicamente aplicable la condición de fondo máximo en plantas alzadas de 15 m con separación mínima a lindero posterior de 3 m, por lo que desaparece el reparo establecido. Sin embargo, en lo que respecta al área tipológica homogénea de Edificación Abierta, aunque en la memoria de subsanación de reparos se indica su modificación, ésta no se ha producido, quedando aún menciones a la aplicación de fondos mínimos en los artículos 115.2 y 115.3, que se deberán corregir. Del mismo modo, se deberá corregir el artículo 103.3 y 103.4, referidos al área tipológica homogénea de Casco Antiguo, que también alude a las parcelas que se acojan al fondo mínimo.

“A) En lo que se refiere al área tipológica homogénea Cuevas, relativo al nuevo contorno de Suelo Urbano propuesto, debe señalarse la necesidad de que, para las cuevas que efectivamente puedan incluirse dentro del perímetro de suelo urbano, se realice un estudio pormenorizado de las mismas, a nivel de plan especial, de tal forma que, partiendo del conocimiento de la problemática existente al detalle, (en cuanto a los usos, ocupación actual, estado de conservación, deficiencias de servicios, cumplimiento o no de las condiciones mínimas de habitabilidad...), se puedan definir unos parámetros urbanísticos adecuados, específicos y singularizados de acuerdo con objetivos claros, estableciéndose así una regulación que necesariamente debe ser diferente a la usual en áreas residenciales comunes donde no existe esta tipología de cueva. Es decir, no puede darse como válidas las ordenanzas aportadas, cuyos parámetros son propios de áreas residenciales usuales, (en cuanto a parcela mínima, ocupación, parcelaciones, edificabilidades, etc...) no acordes a la complejidad urbanística existente en este ámbito del municipio”.

En este sentido, se ha modificado la regulación del área tipológica homogénea de cuevas, en los artículos correspondientes de las ordenanzas (ahora artículos del 105 al 112), habiéndose reducido de forma muy significativa, además, como ya se ha indicado, el ámbito de aplicación de los correspondientes parámetros prácticamente a las cuevas ya incluidas en el suelo urbano del Proyecto de Delimitación vigente. Estas ordenanzas son ahora mucho más acordes con las características y complejidades que presentan las edificaciones existentes, siendo los parámetros más reseñables los siguientes:

- Se permite únicamente el uso residencial, con el mantenimiento de las cuevas actualmente en uso, a condición de que quede justificada la titularidad y uso previo de la cueva objeto de actuación.

- Se mantendrán las alturas existentes, pudiendo ser rebasadas por elementos de mejora de la habitabilidad sin superar 3m de altura de la cubierta original.
- No se permiten ampliaciones de las edificaciones en uso. Únicamente obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación, así como las necesarias para garantizar la estabilidad y permanencia o dotar de las debidas condiciones de higiene y salubridad.
- Se permite el acondicionamiento de la edificación en el caso de parcelas inferiores a la mínima que se establece (a efectos de segregación y parcelación 100 m²), siempre que se pueda desarrollar en la cueva preexistente el programa mínimo de vivienda y quede justificada la titularidad.

Se detecta que el artículo 110, referido a la red viaria que sirve al área tipológica homogénea de cuevas, hace remisión errónea a un plano PO-3 inexistente, debiéndose corregir este error.

“A) En lo que se refiere al área tipológica homogénea Edificación Abierta, se fijan tanto la edificabilidad como las alturas máximas visibles y reguladoras máximas de la edificación en función del ancho de calle. Sin embargo, en los planos de ordenación sólo se contempla la posibilidad de B+2 para todo el área, independientemente de la anchura de la calle, por lo que deberá resolverse esta cuestión.”

A pesar de indicarse en la memoria de subsanación de reparos que se ha efectuado la corrección de los planos de ordenación en este sentido, se constata que el correspondiente plano, que es el PO-2 referido a las áreas tipológicas homogéneas, sigue manteniendo la altura B+2 en todo caso para la Edificación Abierta independientemente del ancho de calle al que recaigan las parcelas, por lo que no puede darse por subsanado el reparo.

“A) En lo que se refiere al área tipológica homogénea Industrial, cabe destacar, en primer lugar, que se fija como uno de los usos permitidos el de equipamientos sin limitación. De existir usos de equipamiento lo más correcto sería incluirlos en el área tipológica homogénea equipamientos, que se define específicamente en la DSU propuesta. No parece justificado, por otro lado, que se fijen parámetros diferentes, como la edificabilidad, y en algunos casos bastante dispares, como el número de plantas y alturas, entre los posibles usos permitidos en esta área tipológica homogénea.”

Se presentan ahora los correspondientes artículos corregidos de las Ordenanzas, esto es, el 119 y el 120. Como se indicó en el Acuerdo, se unifican parámetros y los equipamientos quedan regulados en su correspondiente ordenanza, diferenciada de la referida a los usos industriales.

“A) En lo que se refiere al área tipológica homogénea Equipamientos, se debe señalar que, salvo el bar y el centro de telecomunicaciones, de acuerdo con el plano de información PI-2.2, en el que se señalan las dotaciones existentes, las restantes son públicas. No parece

procedente limitar el establecimiento de usos tales como tanatorio, almacenaje, distribución y venta de carburantes, establecimientos comerciales u hoteleros...etc. a esta área, puesto que dichas actividades, (enunciadas aquí de forma no exhaustiva), pueden ser consideradas como usos compatibles en las otras áreas tipológicas homogéneas, cuando efectivamente exista una compatibilidad con el uso característico establecido, y es en ellas precisamente donde parece procedente contemplarlos, no en el área Equipamientos. Así pues, deberán revisarse las ordenanzas de edificación en lo que se refiere a este aspecto, tanto las del área Equipamientos como las de las restantes áreas.

En todo caso, el bar no puede considerarse como un equipamiento urbanístico público, por lo que se deberán modificar los planos pertinentes de forma que no se grafie como tal. Igualmente se procederá en el caso del centro de telecomunicaciones, puesto que por legislación sectorial, se trata de un sector liberalizado en el que los servicios ya no se consideran como públicos, sino servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia. Así pues, el área tipológica homogénea a asignar será la misma atribuida a las parcelas colindantes, esto es, Casco Antiguo Grado 1.

El plano PO-2 ha sido corregido en este sentido, pero en lo que respecta a las ordenanzas no se ha llevado a cabo alteración alguna, por lo que no se puede dar por subsanados los reparos.

“1. Por otro lado, en el plano de ordenación PO-3.1, se grafían tres tipos de áreas tipológicas homogéneas de carácter dotacional: infraestructuras (correspondiente a los viales), equipamientos y servicios y zonas verdes. La primera de ellas debe eliminarse, ya que no tendría sentido fijar unas condiciones de edificación para el viario urbano. La tercera de ellas no se encuentra regulada en las ordenanzas, por lo que se deberían añadir las consideraciones oportunas de posibles usos, edificación si ésta se permite con las limitaciones precisas que correspondan...etc.

En el plano PO-2 “Áreas tipológicas homogéneas” del nuevo documento se grafían independientemente áreas tipológicas homogéneas y dotaciones, incluyendo estas últimas infraestructuras, equipamientos y servicios y zonas verdes. Las dotaciones de equipamientos se regulan en los artículos 122 al 125, (existiendo esta regulación ya en el documento anterior), y ahora se añaden los artículos 126 y 127, regulando respectivamente, las zonas verdes públicas y las zonas verdes privadas. En el caso de las zonas verdes públicas se prohíbe toda edificación salvo pequeños pabellones de determinada altura y superficie máxima, así como equipamientos relacionados con el uso de espacio libre, con una edificabilidad máxima razonable, de 0,05 m²/m². En el caso de las zonas verde privadas, en función de su emplazamiento o por tratarse de barreras de protección, se prohíbe toda edificación.

En el fundamento de derecho duodécimo:

“DUODÉCIMO.- Respecto a las alineaciones, rasantes y líneas límite de edificación establecidas, Las alineaciones y rasantes en suelo urbano son representadas en el plano de ordenación PO-3.2. En este mismo plano se refleja la línea límite de edificación en relación a la carretera autonómica A-122, sólo en algunas zonas del suelo urbano, a 12 metros en los ámbitos no edificados, y a 5,5 metros en los edificados, quedando alguna construcción en situación de fuera de ordenación.

La indicación que hace la Dirección General de Carreteras en su informe, respecto a la A-122, es que la línea límite de edificación en suelo urbano estará como mínimo a 5,5 m de la calzada, procurando en todo caso no dejar fuera de ordenación ninguna vivienda existente. La interpretación técnica que se viene haciendo de esta indicación es que la línea límite se debe representar de forma continua en suelo urbano como mínimo a 5,5 m, pudiendo quebrarse en los edificios residenciales que actualmente se encuentran a menor distancia, pero obligando, desde las ordenanzas, a que una vez efectuada la demolición de los mismos se haga el mismo retranqueo que se exige a las restantes parcelas.

De acuerdo con lo anterior, se estima necesaria la representación de la línea límite de edificación, en cumplimiento de los informes sectoriales en materia de carreteras, como una línea continua a ambos márgenes de la carretera, y siguiendo en ambos márgenes el mismo criterio, sin perjuicio de la posibilidad de su quiebro, con objeto de no dejar viviendas fuera de ordenación, siendo en este caso obligatorio el posterior retranqueo cuando se proceda a su demolición, debiendo quedar esta obligación especificada en las ordenanzas de la Delimitación.

En lo que se refiere a la carretera provincial CV-643, también resultaría recomendable señalar la línea límite de edificación, por coherencia en las representaciones reflejadas en el plano PO-3.2, ya que respecto a la A-122 se debe representar. No obstante, consta informe de la Diputación Provincial de Zaragoza en el que se informa de que los límites de suelo urbano no son modificados en la zona de influencia de la citada carretera y, por tanto, la vía de titularidad provincial no se ve afectada.

En todo caso, la representación de la línea límite de edificación es independiente de la representación de las alineaciones, ya sean existentes o nuevas, sin perjuicio de que existan parcelas urbanas en las que ambas líneas se superpongan, y por tanto, se deben graficar ambas.

Por otro lado, existen parcelas urbanas no afectas a las carreteras para las cuales se señalan líneas límites de edificación obligatorias al margen de los retranqueos que se puedan adoptar según el área tipológica homogénea en la que se incluyan.

La fijación de un límite de edificación en las parcelas señaladas sobre plano no se ha justificado, debiéndose eliminar su grafía ya que, de forma generalizada, los parámetros urbanísticos que se deben

aplicar son los fijados en las ordenanzas para las diferentes áreas tipológicas homogéneas. En este sentido, indicar que la línea límite de edificación, en una manzana a la que se ha asignado el área tipológica “Casco Antiguo Grado 1”, que supone un retranqueo irregular respecto a la alineación establecida, entraría en conflicto con la regulación establecida en el artículo 104.7 de las Ordenanzas, que especifica, para esta área, que las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias, no permitiéndose retranqueos a las fachadas con frente a vía o espacio público. Si el objetivo fuese ampliar la anchura de viario, se deberá fijar una nueva alineación para las parcelas correspondientes. Si se trata de espacios libres de titularidad pública se corregirá la alineación. En todo caso, la adopción de ordenaciones específicas para determinadas parcelas y diferenciadas del resto debe estar justificada en base a un interés público.”

En el nuevo documento técnico presentado se han modificado las líneas límite de edificación en relación con la carretera autonómica A-122 (en tramo urbano a 5,5 m, y en el caso de edificaciones que incumplan esta distancia, obligación de retranquearse esta misma distancia cuando se produzca la demolición) y la provincial CV-643 (respecto a la cual no resultan de afección las alineaciones establecidas en suelo urbano). Concretamente, se grafían dichas líneas límite en el plano PO-1 “Delimitación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes”. También se ha revisado el artículo 33 “Determinación de alineaciones” de las ordenanzas, de tal forma que se incorpora la condición establecida en relación a la carretera autonómica A-122. Se constata además que en el plano PO-1 se grafían las líneas límite de edificación respecto a carreteras independientemente de las alineaciones de las parcelas, como se indicaba en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

No obstante, se detectan numerosos cambios de alineaciones respecto al documento aprobado provisionalmente en la práctica totalidad del casco urbano, y dado que dichas alteraciones no devienen del cumplimiento de prescripciones, se considera necesario someter a nueva información pública, permitiendo la presentación de alegaciones a los interesados.

En el fundamento de derecho decimotercero:

“DECIMOTERCERO.- Con respecto a la Memoria, resulta necesario modificar la consideración efectuada en la página 19 de la Memoria Justificativa de la Delimitación como instrumento que clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico correspondiente y definiendo los tipos de cada suelo, ya que esta función es la de un Plan General de Ordenación Urbana y no de este instrumento de ordenación urbanística. Tampoco tiene sentido, por la misma razón, de hablar del modelo territorial adoptado, ya que la Delimitación no planifica.

Estas correcciones han sido efectuadas en la nueva Memoria aportada.

En el fundamento de derecho decimocuarto:

“DECIMOCUARTO.- En relación con las Ordenanzas, cabe indicar las siguientes consideraciones:

“ · Art. 1: Objeto y ámbito de aplicación: Se deberá revisar este artículo puesto que una Delimitación de Suelo Urbano no tiene por objeto regular los aspectos señalados en todo el territorio del término municipal, siendo ésa función de un Plan General de Ordenación Urbana.”

Este artículo ha sido modificado, de tal forma que únicamente alude al suelo urbano y no urbanizable especial (que voluntariamente se recoge como contenido complementario de la DSU).

“ · Art. 10: Usos permitidos: No parece procedente que, al margen de los usos permitidos regulados según este artículo, se puedan autorizar otros usos por parte de la Administración por plazo fijo o indeterminado de forma revocable.”

La corrección señalada ha sido efectuada en la nueva documentación.

“ · Arts. 127 al 129: Ordenanzas de protección de edificios: La regulación contenida en estos artículos, referida a ordenanzas de protección integral o ambiental de los edificios, dentro del Título V “Condiciones Particulares en suelo urbano”, son propiamente aplicables a los elementos recogidos en un Catálogo Urbanístico, documento que no integra la presente Delimitación de Suelo Urbano, por lo que no procede su inclusión. Todo ello sin perjuicio de que, para los bienes protegidos en suelo no urbanizable especial, en la DSU que se tramita, se podrán señalar las ordenanzas de protección correspondientes según normativa sectorial. Por tanto, se deberán eliminar estos artículos, introduciendo, si resultase pertinente, en las ordenanzas del suelo no urbanizable especial, las remisiones legales que procedan por protección del Patrimonio Cultural Aragonés.”

En la nueva documentación han sido eliminados los artículos señalados, de tal forma que ya no se regulan las protecciones integral ni ambiental, cumpliendo la prescripción establecida.

“ · Art. 130: Suelo No Urbanizable: Se ajustará la definición a lo estrictamente establecido por el TRLUA, revisando el párrafo que señala que en suelo no urbanizable se encuentran los terrenos que la Delimitación de Suelo Urbano no considera transformables en urbano.”

La corrección señalada ha sido efectuada en la nueva documentación, siendo este artículo ahora el nº 128.

“ · Art. 131: Suelo No Urbanizable Especial, y Capítulo 2: Condiciones de uso en suelo no urbanizable especial: Se hará concordar las categorías enunciadas con las grafadas en los planos de

información, realizando las adaptaciones que resulten necesarias para cumplir las prescripciones indicadas en el apartado referente a esta clase y categoría de suelo.”

Así se ha procedido, grafiándose las distintas categorías en los planos PI-2 hoja 1, PI-2 hoja 2 y PI-2 hoja

En el fundamento de derecho decimoquinto:

“DECIMOQUINTO.- Por lo que se refiere a los informes sectoriales, se deberán cumplir las prescripciones y tener en cuenta las recomendaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales emitidos.

Por su singular importancia, se debe señalar especialmente la obligatoriedad de cumplir las prescripciones impuestas por el informe emitido en materia de protección civil por parte de la Dirección General de Interior, en relación a posibles riesgos por desprendimiento. En éste se incluía la recomendación de un estudio geológico de detalle que definiese los límites precisos y los riesgos existentes. Como bien se indica en el mismo informe, este estudio geológico es determinante para adoptar decisiones relativas a la posibilidad de edificar o rehabilitar las construcciones existentes, así como para asignar posibles usos. El estudio recomendado parece de carácter global, desconociéndose en la actualidad con precisión los posibles ámbitos de afección por riesgos, y, por tanto, desconociéndose además si los posibles riesgos se reducen únicamente a las ampliaciones de suelo urbano previstas ahora, o afectan también a los suelos ya clasificados como urbanos en la figura urbanística vigente, que ya incluyen algunas cuevas. De hecho, se menciona literalmente en el informe que las zonas con presencia de yesos que presentan fuerte fracturación incluyen la mayor parte del suelo urbano delimitado propuesto.

De acuerdo con lo expuesto, y si bien la Dirección General de Interior no exige expresamente que se recabe un nuevo informe se considera, en virtud del principio de precaución y para garantizar la necesaria seguridad, que se efectúen los estudios pertinentes y se adopten las medidas necesarias en la documentación técnica de la propia Delimitación, de forma que la valoración de las mismas por parte de la Dirección General de Interior, que es la competente para ello, sea llevada a cabo en el procedimiento de aprobación de la misma.”

Como se ha indicado anteriormente, tomadas nuevas decisiones en relación a las cuevas y la clasificación de los suelos donde se ubican, ha sido recabado un nuevo informe favorable en materia de Protección Civil, dándose por subsanado el reparo.

En relación al informe de la CHE se ha eliminado el artículo referido a la calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno, ya que en dicho informe se indicó que no se debía entrar en consideraciones sobre lo que puede permitirse en relación con los vertidos a cauces naturales o terreno.

En relación a los informes del Servicio de Vías y Obras Provinciales de la DPZ y de la Dirección General de Carreteras, ambos favorables con algunas indicaciones, ya se han efectuado las consideraciones necesarias en lo que respecta a la línea límite de edificación anteriormente.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Suspender la Delimitación de Suelo Urbano de Bardallur por los motivos expresados en los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

11. CHIPRANA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2015/127.

Visto el expediente de de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Chiprana, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación en este expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 11 de mayo de 2017. Esta Delimitación de Suelo Urbano se redactó por encargo del Ayuntamiento de Chiprana, con asistencia de la Agencia Provincial de Planeamiento y Desarrollo Municipal de la Diputación Provincial de Zaragoza.

SEGUNDO.- La Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 69 bis, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, en sesión extraordinaria de fecha 28 de enero de 2014.

La Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana fue sometida al trámite de información pública, por periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 49, de 1 de marzo de 2014.

En el periodo de información pública fueron presentadas dos alegaciones, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de Chiprana, obrante en el expediente, de fecha 18 de junio de 2015. Dichas alegaciones fueron la primera de ellas estimada con condiciones y la segunda desestimada. Con fecha 29 de abril de 2015 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Chiprana a la aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano. Con fecha 22 de septiembre de 2015 el Consejo Provincial de Urbanismo ya se pronunció sobre la presente DSU procediéndose a la suspensión de la misma.

TERCERO.- Con fecha 23 de febrero de 2017 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se vuelve a pronunciar en relación a este expediente en los siguientes términos, según se expresa en la parte dispositiva del acuerdo:

“PRIMERO.- Mantener la suspensión de la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana en tanto no se presente un texto refundido en el que se recojan todas las correcciones de los reparos efectuadas.

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

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

CUARTO.- La nueva documentación técnica, aportada únicamente en soporte papel y digital, consta de:

- Memoria.
- Ordenanzas de edificación y urbanización.
- Estudio geológico-geotécnico.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

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 14 de junio 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 definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, 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 al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013.

SEGUNDO.- El municipio cuenta en la actualidad con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente en octubre de 1978. Con posterioridad se llegó a redactar un Plan General de Ordenación Urbana, aprobándose provisionalmente en 2007, pero no de forma definitiva. El último acto administrativo efectuado desde la Subdirección Provincial de Urbanismo de Zaragoza en relación a este expediente data del 4 de mayo de 2012, consistiendo en la devolución del mismo, por defectos procedimentales y documentales detectados.

TERCERO.- El objeto del presente acuerdo es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el Acuerdo adoptado en sesión de 23 de febrero de 2017 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana.

CUARTO.- Para llevar a cabo un análisis y valoración de la corrección de reparos presentada por el Ayuntamiento de Chiprana se reseñan a efectos expositivos, entrecomilladas y en cursiva, las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión de 23 de febrero de 2017, concretamente en su fundamento de derecho cuarto. Además, para mayor claridad se grafía en negrita y cursiva lo que ya fue indicado en el Acuerdo de septiembre de 2.015.

“Respecto a la documentación gráfica, señalar que los planos de ordenación deben estar únicamente constituidos por los actualmente denominados PO2, PO2.1 y PO2.2, correspondientes a la ordenación del suelo urbano. En ellos debe definirse las rasantes, que actualmente no se encuentran representadas.

El contenido del plano PO1 “Plano de ordenación. Estructura Orgánica”, relativo a la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial, debe entenderse a título informativo, y como tal, debe recogerse en planos de información, no de ordenación.”

“En la nueva documentación se aportan los tres planos indicados, sin grafía de las rasantes, que debieran incorporarse si se dispone de esa información. No se proporcionan los restantes planos. Se señala que el PO-1 pasará a denominarse PI-8. Dicho PO-1 recogía la estructura orgánica del término municipal, grafiando los suelos no urbanizables especiales, por lo que se valora favorablemente la propuesta puesto que realmente se trata de un documento informativo. No obstante, al haberse presentado únicamente los planos de ordenación, se debe señalar que la documentación final deberá aportar la totalidad de planos tanto de información como de ordenación.”

La documentación de marzo de 2.017 ha sido modificada en estos extremos, incluyendo los planos de información corregidos, y los planos de ordenación completados con las rasantes.

“Respecto a dicha representación de la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial, ha de hacerse constar que éste es un contenido complementario que el municipio puede o no incluir en la Delimitación de Suelo Urbano. De optarse por realizar dicha representación, en la clase y categoría de suelo no urbanizable especial únicamente se podrán incluir:

- *El suelo reservado de transformación por legislación.*
- *El suelo que presente riesgos para personas y bienes.*
- *El suelo preservado de transformación por los valores que concurren en ellos, cuando dichos valores se encuentren recogidos en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.*

De acuerdo con esto, deberán revisarse las consideraciones efectuadas en relación al suelo no urbanizable especial, ya que han sido incluidos terrenos dentro de esta clase y categoría de suelo que no merecen tal consideración. Tal es el caso, por ejemplo, de los terrenos ocupados por líneas eléctricas o los terrenos incluidos en algunas categorías de protección de ecosistema natural.”

“Se propone eliminar, de acuerdo con lo anterior, del suelo no urbanizable especial esas dos categorías citadas, no obstante, no se aportan los planos corregidos, debiéndose presentar para comprobar que el cambio se ha efectuado correctamente.”

En la documentación de marzo de 2.017 se modifican estos términos, de tal forma que las categorías del suelo no urbanizable quedan corregidas en el artículo 304 de las ordenanzas, así como en los planos de información correspondientes.

“En todo caso, ni en la documentación gráfica ni en la escrita debe existir ningún tipo de representación, determinación o contabilización de superficies relativas al suelo no urbanizable genérico, ya que no es objeto de regulación en este instrumento de ordenación urbanística.”

“Se propone eliminar todas las referencias al suelo no urbanizable genérico, cambios que se deberán comprobar en la documentación final.”

Así se ha procedido en la documentación de marzo de 2.017.

“En lo que se refiere a la inclusión de nuevos terrenos situados en la zona oeste del municipio hasta la rotonda, no existen inconvenientes por disponer de servicios desde la Avenida Juan Carlos I. No obstante, es necesario indicar que, teniendo en cuenta la delimitación vigente ampliada ahora, queda una manzana de dimensiones bastante considerables, llegando a profundidades de hasta 85 metros medidas entre la Avenida Juan Carlos I y la circunvalación.

No hay que perder de vista que la mayor parte de este ámbito ya es considerado suelo urbano en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente pero, en todo caso, se debe garantizar la viabilidad de su ejecución sin necesidad de una actuación integrada. Esta consideración es extensible a la zona este situada junto a la zona deportiva.”

“A este respecto, se indica únicamente lo ya señalado en el acuerdo, que dicha zona ya estaba integrada en el suelo urbano del PDSU vigente, no aportando mayor justificación al respecto. En este sentido, y sin perjuicio de contar con dicha preexistencia, sería conveniente completar dicha justificación en relación a las dos zonas y a los parámetros que resulten de aplicación.”

En la memoria incluida en la documentación de marzo de 2.017 se pormenoriza más al respecto, indicándose que la anchura de manzana queda justificada al disponer de acceso directo en todos sus frentes, y la ordenación a aplicar es coherente, según los parámetros urbanísticos definidos para el área tipológica homogénea “Extensión”.

“Por otro lado, cabe señalar que la circunvalación no tiene servicios urbanísticos ni puede considerarse integrada en la malla urbana, debiéndose sacar del perímetro de la Delimitación de Suelo Urbano. De hecho, expresamente, el artículo 12 del TRLUA especifica que puede considerarse suelo urbano los terrenos que, careciendo de alguna infraestructura o servicio pueda llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, no pudiéndose considerar, a estos efectos, las carreteras de circunvalación.

En relación con lo anterior, cabe indicar también que no se debe permitir que el suelo colindante con la circunvalación sea considerado como urbano salvo que el acceso y los servicios urbanísticos (ya existentes o de conexión inmediata) provengan de otros viales interiores al casco urbano y no de la propia circunvalación. Valga esta indicación para el restante suelo que se incorpora a la delimitación, colindante a dicha carretera, desde las piscinas hacia el norte y noroeste del núcleo hasta el encuentro con la prolongación de la calle de San Miguel. En todo caso, y si bien ha quedado fijada una línea límite de edificación respecto a la circunvalación, junto a la carretera hay zonas de cierta pendiente que convendría dejar como espacios libres o zonas verdes, como se ha procedido en la zona de equipamientos. Debe señalarse, además, que en la actualidad no hay ninguna edificación en uso con acceso directo desde la carretera (sólo alguna construcción en ruinas de tipo almacén agrícola), por lo que, y siempre sin perjuicio de las competencias de la Diputación Provincial de Zaragoza sobre la circunvalación de su titularidad, en la medida de lo posible, debiera mantenerse esa situación por motivos de seguridad viaria. Así pues, en lo que se refiere a la delimitación propuesta en las zonas indicadas, debe justificarse dos aspectos:

- *La condición de suelo urbano, por disponer de los accesos y servicios urbanísticos o poder contar con ello mediante la mera conexión a los existentes, desde viales integrados en suelo urbano.*
- *La posibilidad de ejecución sin necesidad de una actuación integrada, mediante obras ordinarias.”*

“Se indica ahora, corroborando además la información proporcionada por el propio Ayuntamiento, que la circunvalación no es propiedad de la DPZ, sino que el vial fue realizado por la corporación municipal, y cuenta parcialmente con los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público. Este hecho se encuentra suficientemente acreditado con la aportación por parte del Ayuntamiento de los siguientes documentos:

- *Certificación del secretario del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 19 de abril de 1.994, de compraventa de terrenos a varios vecinos para realizar la Avenida de la Circunvalación.*
- *Escritura de la compraventa.*
- *Informe del técnico municipal relativo a dicha vía.*
- *Acuerdo de la Junta de Gobierno de 8 de junio de 2.016, aclaratorio del carácter de la Avenida de la Circunvalación como vía urbana.*

Advertido el error de apreciación en relación al vial señalado, no cabe sino considerar el vial como urbano, siendo conveniente, únicamente, apuntar que, en su caso, se completarán los servicios urbanísticos pertinentes mediante obras ordinarias. También, resaltar la conveniencia de que la urbanización que se efectúe en el futuro garantice la seguridad y adecuación del tránsito peatonal.”

Respecto a esta cuestión, no cabe establecer nuevas consideraciones derivadas del análisis de la documentación de marzo de 2.017, puesto que el error ya quedó demostrado anteriormente.

“En cuanto a la inclusión en suelo urbano de los equipamientos municipales, ésta se considera correcta, quedando separados de la circunvalación por espacios libres de uso público con una pendiente pronunciada. También se considera correcta la inclusión de los terrenos de la zona aledaña al sur de las instalaciones deportivas, en los que se constata que existe una granja de ovejas (por tanto, plenamente inserta en el núcleo), respecto a la cual se ha de indicar que se deberá estar a la normativa sectorial vigente relativa al incumplimiento de distancias de instalaciones agropecuarias a núcleos de población.”

“En este sentido, en el documento aportado, se señala que la memoria incluirá en su Título III, Capítulo 5, el siguiente párrafo: “De acuerdo al Decreto 94/2009, Disposición transitoria primera, todos los titulares de instalaciones ganaderas deberán solicitar al Ayuntamiento, hasta el 31 de diciembre de 2015, la regularización jurídico-administrativa de sus explotaciones”.

No obstante, esto ya no resulta de aplicación al haber pasado ya esa fecha, por lo que no procede la inclusión del párrafo. Sin perjuicio de la indicación que se efectuó en su momento al Ayuntamiento, de estar a la normativa sectorial vigente, no parece necesario hacer ninguna consideración al respecto dentro de la memoria.”

Finalmente, el párrafo señalado no se ha incorporado al documento de marzo de 2.017, pero sí se señala en el citado Título III, Capítulo 5 de la memoria, dedicado a las explotaciones ganaderas existentes en el municipio, la normativa sectorial vigente que resulta de aplicación, por lo que no procede hacer ninguna consideración adicional al respecto.

“En relación a la Memoria y Ordenanzas indicar que con carácter general, debe ser revisada la totalidad de Ordenanzas presentadas, ya que incluyen consideraciones y regulaciones que son propias de un Plan General, no teniendo cabida, sin embargo, en una Delimitación de Suelo Urbano. Del mismo modo se debe actuar respecto a la Memoria aportada, que dedica un título completo (Título VIII) al modelo territorial de evolución urbana y ocupación del territorio, definiendo clases de suelo, calificaciones, modos de gestión, aprovechamientos..., no procedente.

Según esto, resulta conveniente señalar que el contenido de las Ordenanzas se debe ceñir a lo regulado por los artículos 71 y 72 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y no se regularán determinaciones que corresponden al planeamiento urbanístico.

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

- *Se deben evitar regulaciones tales como la posible revisión de la Delimitación de Suelo Urbano, ya que, lógicamente, no tiene cabida fundándose en posibles alteraciones relevantes de la ordenación estructural, y en consecuencia, el procedimiento para ello no se encuentra regulado en la vigente Ley de Urbanismo.”*

“Se indica la corrección del reparo eliminando el artículo 3 “Revisión de la DSU” de las Ordenanzas y cualquier otra referencia que haya a la revisión de la DSU, (sin indicar en qué puntos), y se modifica la redacción del artículo 4 “Modificación de la DSU”, que siendo ahora el artículo 3, remite a lo establecido en los artículos 85 y 86 del TR LUA. Esta remisión es errónea, encontrándose regulada la modificación de este instrumento de ordenación en el artículo 76, que remite a los procedimientos fijados en los artículos 74 y 75, por lo que la redacción final del artículo 3 “Modificación de la DSU” de las Ordenanzas debe corregirse conforme a dichos artículos. Se revisan igualmente los antiguos artículos 6 “Estructuración del suelo” (ahora artículo 5), artículo 10 “Clasificación del suelo” (ahora artículo 7), artículo 14 “Figuras complementarias” (ahora artículo 11) y artículo 70 “Finalidad” (ahora artículo 67).

De estos cambios, cabe señalar, únicamente que el antiguo artículo 10, ahora 7 “Clasificación del suelo” solamente podrá contar como suelo urbano (de acuerdo con el artículo 71 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo) el definido en el artículo 12.a), así como las parcelas que vayan a contar con servicios sin otras obras que las de conexión, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.b), del mismo Texto Refundido, por lo que se deberá corregir.”

En la documentación de marzo de 2.017 se ha eliminado correctamente el artículo dedicado a la revisión y la mención de la misma en otros artículos. También se corrige el artículo relativo a la modificación de la DSU (antes artículo 4, ahora artículo 3) remitiendo ahora a los artículos correctos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Se constata asimismo la corrección de los artículos 6 (ahora artículo 5), 10 (ahora artículo 7), 14 (ahora artículo 11) y 70 (ahora artículo 67).

- *“Resulta necesario modificar la denominación de la Delimitación como instrumento que clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos de las diferentes clases y categorías de suelo, ya que esta función es la de un Plan General de Ordenación Urbana.”*

“Se indica la corrección del reparo modificando la redacción del artículo 1 “Objeto, ámbito y antecedentes de las ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano”, actualización que se ha efectuado correctamente.”

En la documentación de marzo de 2.017 se presenta este artículo 1 con su redacción modificada correctamente.

- *“ La calificación de sistemas generales y dotaciones locales es propia igualmente del planeamiento urbanístico, no de una Delimitación de Suelo Urbano, por lo que no procede su regulación.”*

“Se señala que, de acuerdo con esto, se eliminan los artículos 8 “Sistemas Generales” y 9 “Dotaciones locales”. Se modifican el antiguo artículo 7 “Infraestructuras y equipamientos urbanísticos”, (ahora artículo 6) y antiguo artículo 11 “Calificación del suelo” (ahora artículo 8), eliminando así, como se requería, las referencias a sistemas generales y dotaciones locales. No obstante, no se da la redacción final del último referido, debiéndose aportar.”

Así se ha procedido en la documentación de marzo de 2.017, modificando los artículos 7 (ahora artículo 6) y 11 (ahora artículo 8), denominándose “Usos urbanísticos” en vez de “Calificación del suelo” y eliminando los artículos 8 y 9, quedando el reparo subsanado.

- *“ Dado el carácter básico de las ordenanzas de una Delimitación de Suelo Urbano, se debe eludir los términos de Calificación o Zonificación, sustituyéndose por los de Áreas Tipológicas Homogéneas.”*

“Se señala la sustitución de términos, pero no se da la redacción de los artículos correspondientes que se modifican.”

En el documento de marzo de 2.017 se ha corregido la terminología al respecto.

- *“En cuanto al suelo no urbanizable, las ordenanzas únicamente podrán recoger las condiciones de protección ambiental del suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, de optarse voluntariamente por identificar perimetralmente los terrenos integrados en esta clase y categoría de suelo. Consecuentemente, se deberá eliminar cualquier alusión al suelo no urbanizable genérico y su régimen, no objeto de una Delimitación de Suelo Urbano.”*

“Se indica la eliminación de dichas alusiones, pero no se da la redacción de los artículos correspondientes que se modifican. Se indica expresamente que únicamente se mantiene dicha alusión en los artículos 7 “Clasificación del suelo” (denominado artículo 10 en la aprobación provisional), y 301 “Definición y clases del suelo no urbanizable” (denominado artículo 304 en la aprobación provisional) indicándose que el resto de terrenos tendrá la consideración de suelo no urbanizable, bien especial o genérico. Sin perjuicio de que se considera correcto, en el plano de información a nivel municipal se eliminará la grafía del suelo no urbanizable genérico.”

En el documento de marzo de 2.017 se ha corregido convenientemente lo indicado, incluido el plano correspondiente de información a nivel municipal.

- *“No se regularán los proyectos de urbanización, ni, en consecuencia, las licencias de esta clase de obras, ya que el ámbito propio de éstos es el de la actuación integrada, que no tiene cabida en una Delimitación de Suelo Urbano.”*

“Se indica que se modifica la sección 2ª del Capítulo III “Instrumentos de ejecución” del Título I de las Ordenanzas, que se dedicaba a los proyectos de urbanización, de tal forma que ahora se dedica a los proyectos de obras ordinarias y su único artículo 14 “Definición, clases y características generales” (anterior artículo 17), recoge, correctamente, que los proyectos de obras ordinarias tienen por finalidad la definición técnica precisa para la realización de obras de urbanización adecuadas a la ordenación del suelo urbano y no incluidas en una

actuación integrada. Por su parte, también se corrige el antiguo artículo 31 “Licencias de obras de urbanización” (ahora artículo 28).”

Se constata que en el documento de marzo de 2.017 se ha corregido lo indicado, esto es, el artículo 17 (ahora artículo 14) y el artículo 31 (ahora artículo 28).

- *“No tiene sentido regular la parcelación urbanística en suelo urbanizable o urbano no consolidado, ya que la Delimitación no clasifica ni categoriza suelo.”*

“Se señala que se eliminará el apartado 3 del artículo 29 dedicado a las licencias de parcelación, que es la que hablaba de la posible aplicabilidad en suelo urbanizable y urbano no consolidado.”

Se constata que en el documento de marzo de 2.017 se ha corregido el citado artículo 29 (ahora artículo 26).

- *“Existen referencias continuas de la Delimitación como “planeamiento”, debiéndose sustituir tal término por el de “ordenación”, en el caso de que proceda mantener la regulación establecida. Igualmente, se eliminarán las referencias a los instrumentos de desarrollo de la Delimitación, y expedientes de reparcelación y compensación.”*

“Se indica que estas referencias serán eliminadas en los correspondientes artículos. Se da una nueva redacción en corrección de lo anterior para el artículo 45 “Consulta directa”, ahora artículo 42.”

Estas correcciones han sido efectuadas en el documento de marzo de 2.017.

- *“Las Ordenanzas de la Urbanización recogidas en el Título IV no establecerán condiciones que no sean las propias de las posibles obras públicas ordinarias que sea necesario acometer en suelo urbano. No resulta procedente regular los requisitos a cumplir por la urbanización en suelos urbanizables o urbanos no consolidados objeto de actuaciones integradas.”*

“Se señala que se efectuará esta corrección, dándose un nuevo contenido al artículo 17 “Definición, clases y características generales” referido a los proyectos de urbanización, de tal forma que ahora, pasando reenumerarse como artículo 14, regula estos aspectos referidos a los proyectos de obras ordinarias. Igualmente, el artículo 233 “Viales de titularidad privada” (ahora artículo 230), es alterado de tal forma que no se regulan aspectos referidos a proyectos de urbanización o instrumentos de gestión urbanística.”

Estas correcciones han sido efectuadas en el documento de marzo de 2.017, modificándose a tal efecto el Título IV, así como los artículos 17 (ahora artículo 14), y 233 (ahora artículo 228).

- *“El Título VI dedicado a las Ordenanzas de protección de suelo no urbanizable deberá ser revisado, pudiendo únicamente contener las condiciones específicas que resultan de aplicación en el suelo no urbanizable especial. Se debe evitar la mención del suelo no urbanizable genérico.”*

“Se indica que se eliminará el artículo 305 “Régimen urbanístico” y la Sección 3ª “Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico (SNU-G)”. También se modificará al respecto el artículo 304 “Definición y clases del suelo no urbanizable” en sus apartados 2, 3 y 4 para adecuarse al requerimiento.”

En el documento de marzo de 2.017 se han eliminado tanto el citado artículo 305 como la Sección 3ª mencionada. También se ha modificado el artículo 304 (ahora artículo 303), de tal forma que únicamente se dan regulaciones para los suelos no urbanizables especiales.

- *“Además se deberá revisar la remisión efectuada en diversos artículos a otras normativas de obligado cumplimiento, evitando la mención de normas derogadas, como por ejemplo, el Decreto 89/1991, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas, sustituido por el Decreto 19/1999. Las Ordenanzas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros son establecidas por el Decreto 153/1990 del Gobierno de Aragón, no por Real Decreto.”*

“Se indica un listado de normas a eliminar, sustituir o incorporar, en su caso, si bien no se indica qué documento (y dentro de éste qué apartado) es el que se ve modificado. En este sentido, se entiende que deberá modificarse la memoria en su apartado correspondiente al marco normativo, así como los artículos de las ordenanzas que correspondan.”

Se ha efectuado la corrección indicada en varios artículos de las ordenanzas del documento de marzo de 2.017, así como en la memoria de la DSU.

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

- *Art. 18. Definición y clases de obras de edificación: Se eliminarán los puntos 3 y 4 recogidos a continuación del punto 6, ya que recogen contenido ya regulado en puntos anteriores.”*

“Se indica que se procederá a su eliminación.”

Se constata la oportuna corrección en el documento de marzo de 2.017, siendo ahora éste el artículo 15.

- *“Art. 39. Demoliciones: La demolición total o parcial puede ser objeto, según los criterios establecidos en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de licencia o declaración responsable, no únicamente de licencia.”*

“Se indica la corrección del reparo con el párrafo siguiente, que corresponde con el apartado nº 1 del artículo:

Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna declaración responsable o licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.”

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 36.

- ***“Art. 48. Cédula urbanística: La regulación del contenido de la cédula urbanística se adaptará al caso específico de la Delimitación (no procede informar de categorías de suelo, instrumentos de planeamiento o gestión, etc.).***

“Se señala esta corrección, de tal forma que el apartado nº 1 del artículo queda de la siguiente manera: A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela.”

Se constata que la corrección indicada ha sido efectuada en el documento de marzo de 2.017, siendo ahora éste el artículo 45.

- ***“Art. 51. Órdenes de ejecución para la conservación: Se deberá revisar la redacción del apartado 2, por remitir a otro apartado inexistente.***

“Se indica la corrección de esa remisión errónea, de la siguiente manera: En el caso del apartado 1 de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.”

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 48.

- ***“Art. 66. Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación: No se considera adecuada la regulación contenida en el apartado 4, referido a determinados supuestos excluidos del régimen de fuera de ordenación.***

“Se propone, sin dar una nueva redacción expresa, no considerar fuera de ordenación los edificios que incumplan ocupación, edificabilidad o alturas máximas, de tal forma que puedan ser sometidos a obras que no supongan aumento de volumen en el caso de que esté agotado, pero sí al resto de obras. Todo ello sin perjuicio

de que, tras la demolición, la nueva edificación deba cumplir la normativa de la calificación correspondiente. Este contenido debería estar a lo dispuesto por el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón."

En el documento de marzo de 2.017 se elimina el párrafo que regulaba las excepciones no contempladas legalmente, quedando subsanado el reparo, correspondiendo ahora al artículo 63.

- *"Art. 111. Definición y clases de usos productivos: Apartado b.5) se limita el emplazamiento de la industria peligrosa a la situación 5ª referida en el artículo 85, no encontrándose en este último dicha situación regulada.*

"Se corrige, sustituyendo la situación 5ª por la 4ª, de tal forma que la industria peligrosa únicamente se podrá emplazar en situación 4ª según el artículo 85 en edificio aislado, esto es, edificio de uso no residencial exento."

Así se ha corregido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 108.

- *"Art. 114. Modificaciones dotacionales: Deberá adaptarse su contenido a lo dispuesto por el artículo 87 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que el procedimiento regulado en la ley 3/2.009 de Urbanismo de Aragón para modificar el destino de terrenos reservados a equipamiento fue modificado por la posterior Ley 4/2.013.*

"Se corrige el artículo, de forma que se recoge textualmente el contenido del artículo 87 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón."

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 111.

- *"Art. 191. Acceso a los estacionamientos y garajes: Las condiciones del espacio de acceso y espera en el límite de la incorporación de los garajes a la vía pública deberán adaptarse a lo previsto por el Código Técnico de la Edificación, concretamente en el Documento Básico DB-SUA dedicado a la Seguridad de utilización y Accesibilidad.*

"Se aporta una nueva redacción del apartado 2º, adaptándose al CTE, de tal forma que el acceso y espera tendrá 4,5 m de fondo mínimo, en vez de 4m. No obstante, el retranqueo de la puerta igualmente deberá ser al menos de esos 4,5 m para mantener ese espacio libre, debiendo corregirse el error."

En el documento de marzo de 2.017 se ha corregido el error convenientemente, correspondiendo ahora al artículo 186.

- *“Art. 275. Edificabilidad Zona de Área de Extensión: El coeficiente de edificabilidad expresado en número no coincide con el indicado en texto.*

“Se indica que se ha igualado a 1,2 m²/m².”

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 270.

“Respecto a los informes sectoriales. Se deberán cumplir las prescripciones y tener en cuenta las recomendaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales emitidos.

Por su singular importancia, se debe señalar especialmente la obligatoriedad de cumplir las prescripciones impuestas por el informe autonómico ratificado en materia de protección civil, en relación a posibles riesgos por movimientos del terreno. En éste se indicaba expresamente que las medidas a adoptar debían ser valoradas, requiriendo la elaboración de un estudio de estabilidad de los taludes y el análisis de los edificios situados en la cabeza del talud. Dado el carácter global de estas actuaciones, y si bien el informe no exige expresamente que se recabe uno nuevo, lo más adecuado para garantizar la necesaria seguridad es que los estudios sean efectuados y las medidas pertinentes previstas en la documentación técnica de la propia Delimitación, de forma que la valoración de las mismas por parte de la Dirección General de Interior, que es la competente para ello, sea llevada a cabo dentro de este mismo procedimiento de aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano.”

“De acuerdo con esto, se aporta un estudio geológico-geotécnico elaborado con fecha octubre de 2.016 a solicitud de la Diputación Provincial de Zaragoza. Este estudio de riesgos por desprendimientos rocosos no exime del preceptivo estudio de estabilidad específico que debería desarrollarse para cada actuación constructiva concreta. Según el mismo se distinguen en la zona de estudio dos zonas y sectores dentro de éstas. Los sectores 1 y 2 de la zona I se considera de riesgo bajo, pero toda la zona II se considera de riesgo alto.

Las actuaciones de mejora propuestas se basan en medidas preventivas basadas en el establecimiento de una distancia mínima de resguardo al borde del talud de 2 m para las edificaciones de nueva construcción. A tal efecto se incluye en el estudio un trazado de ese resguardo mínimo recomendado, pudiendo servir, para la delimitación del suelo urbano. Se han descrito también algunos condicionantes geotécnicos en el sector 2 de la zona II asociados a la presencia de rellenos antrópicos que deberán tenerse en cuenta a la hora de plantear los estudios geotécnicos para proyectos de nueva construcción. Por otro lado, se aconseja actuar sobre el desmonte del sector 3 de la zona I para evitar desprendimientos, mediante la colocación de red de cables combinada con malla de triple torsión.

En lo que respecta a actuaciones de soporte o consolidación de las edificaciones existentes queda supeditada a la aparición de procesos patológicos sobre las mismas, debiéndose abordar mediante el

correspondiente estudio específico. En general, dichas medidas podrán basarse en el recalce de cornisas en voladizo y el bulonado de bloques con riesgo de desprenderse. En las zonas de riesgo alto es conveniente llevar un control del estado de las edificaciones existentes y de los elementos rocosos.

En la documentación presentada se redefine el límite del suelo urbano ajustándose a esa distancia mínima de resguardo que se grafía en el estudio efectuado. La línea límite según el estudio, y que ahora se adopta, es más cercana al talud en algunos puntos que la línea límite propuesta originalmente por la DSU aprobada provisionalmente.

En su caso, la valoración de las medidas a introducir en la DSU, sería competencia de la Dirección General de Interior. No obstante, ésta emitió informe determinando una aceptabilidad condicionada en relación al riesgo producido por movimientos del terreno, del cual no se desprende directamente la obligatoriedad de recabar un nuevo informe por su parte para validar las medidas a introducir. Expresamente, lo que dice el apartado de conclusiones en relación a este concreto riesgo es lo siguiente:

“Para aquellos riesgos con una situación de Aceptabilidad Condicionada se deberán adoptar una serie de medidas de mitigación que hagan que el nivel de riesgo residual, valorado tras la adopción de dichas medidas, permita que la nueva situación de riesgo sea Aceptable.”.

La representante de Protección Civil en la Ponencia Técnica y, considerando que obra informe al expediente, argumentó que, las medidas propuestas en el Estudio de riesgos Geológico-Geotécnico deberán incluirse en las Normas Urbanísticas, con el fin de que al otorgarse las autorizaciones necesarias formen parte del contenido a examinar.”

En las ordenanzas incluidas en la documentación de marzo de 2.017 se introduce un Capítulo VII titulado “Medidas relacionadas con el riesgo por desprendimiento rocoso”, dentro del Título V dedicado a las condiciones particulares en suelo urbano, donde se han incorporado las medidas propuestas en el Estudio de riesgos elaborado al respecto, distinguiendo la zona 1, dividida en los sectores 1 (riesgo bajo), 2 (riesgo bajo) y 3 (riesgo alto) y la zona 2 (riesgo alto). En los planos de ordenación se grafía la delimitación de suelo urbano conforme las recomendaciones del mismo Estudio en relación a la separación necesaria del borde del talud. Igualmente se incorpora un apartado explicativo en la memoria bajo el epígrafe “Inestabilidad de taludes”.

“Respecto al Catálogo del Patrimonio Cultural, señalar que éste no es un documento que necesariamente deba integrar la Delimitación de Suelo Urbano. No obstante, debido a que el municipio inicialmente se planteó la elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana, (llegando a ser incluso aprobado provisionalmente), y que en aquella tramitación se elaboró dicho Catálogo, como documento obligatorio dentro del Plan General, ahora se opta por incorporarlo a la Delimitación de Suelo Urbano. No obstante lo anterior, el representante de la Comisión de Patrimonio Cultural hizo constar por escrito que se debía incluir también en la documentación relativa al Patrimonio Cultural de Chiprana el BIC “Techumbre de la Iglesia San Juan Bautista”.

Dentro del procedimiento inconcluso de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, el Catálogo fue objeto de informe por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, en mayo de 2.011, acordándose lo siguiente, señalado en cursiva:

“ Suspender la emisión de informe del Plan General de Ordenación Urbana de Chiprana hasta que se subsanen las siguientes deficiencias:

- En materia de Arquitectura:*
 - En el Catálogo, deberá reflejarse la Iglesia de San Juan Bautista y la Ermita de la Consolación. Se deberán incluir los escudos y peirones como bien genérico.*
 - En el Catálogo se incluirán las condiciones generales de intervención relativas a todas las categorías establecidas en las Normas Urbanísticas, ya que en el Título sexto de ese apartado sólo se detallan las condiciones relativas a los bienes de Interés Monumental.*
 - Todos los Bienes se deberán señalar adecuadamente en un sólo plano de protección de Patrimonio Cultural.*
 - En el apartado de las Normas, se especifican como Suelo No Urbanizable los yacimientos existentes, cuando dicha calificación debería ser como Suelo No Urbanizable Especial.*
- En materia de Patrimonio Arqueológico:*
 - En la Ficha nº 1 del Catálogo de Bienes, en la Ermita de la Consolación, se deberá corregir el apartado de Condiciones de Intervención, al hacer alusión a que es un conjunto, cuando en realidad es monumento.*
 - Se deberá incluir la ficha de la Iglesia Parroquial.*
 - Dada la relevancia del Yacimiento de la Dehesa de Baños, se propone y se da traslado a la Dirección General de Patrimonio Cultural, para que se inicie el procedimiento para la declaración como Bien de Interés Cultural Zona Arqueológica.*

Se deberá presentar un documento unitario, homogéneo y coherente.

Si bien la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana cuenta con informe favorable de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, el Catálogo de Patrimonio Cultural es un documento que debe contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, por lo que se deberá solicitar la emisión del mismo, de tal forma que quede constatada la subsanación de los reparos anteriormente señalados.”

“Según se indica ahora en el documento de subsanación de reparos, el documento incorporado como Catálogo no es el realizado para el PGOU fallido, incorporando únicamente las protecciones arquitectónicas (no incluyendo los bienes arqueológicos ni paleontológicos), sino uno expresamente realizado para la DSU. Se entiende además que las DSUs no tienen entre su contenido mínimo los Catálogos de protección del patrimonio, por lo que tampoco sería procedente solventar unas prescripciones no dirigidas a este documento concreto, sin

perjuicio de que prácticamente se subsanan todas las prescripciones de la Comisión provincial de Patrimonio Cultural en el documento presentado.

Con el documento de subsanación de reparos no se presenta un nuevo documento de Catálogo, sino que entendemos que las referencias efectuadas son al aprobado provisionalmente en abril de 2.015. En este sentido, se parte de que la suspensión del Catálogo por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se basó en la necesidad de obtención de informe favorable por parte de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural preceptivo en relación a este concreto documento, pero en el Acuerdo del Consejo se recalcó además que el Catálogo del Patrimonio Cultural, que éste no es un documento que deba integrar la Delimitación de Suelo Urbano.

Se debe hacer hincapié en esto último puesto que, si bien no se prohíbe expresamente por la legislación urbanística que este documento quede integrado en una DSU, no es menos cierto que las determinaciones encaminadas a establecer especiales protecciones a ámbitos, elementos o espacios urbanos por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, etc, más allá de las protecciones propiamente establecidas por la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés para los bienes que integran el mismo, son determinaciones propias del Plan General de Ordenación Urbana, no teniendo cabida en un instrumento de ordenación como es una Delimitación de Suelo Urbano. El establecimiento de este tipo de protecciones voluntarias sobre bienes no integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, o no reguladas por la legislación sectorial en esta materia podría exceder de lo previsto por la legislación urbanística. Es por esto que se debería prescindir de un documento de Catálogo como tal con los niveles de protección previstos (Integral, estructural y ambiental) para los doce bienes arquitectónicos contemplados. Sí podría, si así lo decide el Ayuntamiento de Chiprana, incorporar al documento de la DSU un inventario de bienes a título indicativo, señalando, en el caso de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, la categoría correspondiente (BIC, Bien Catalogado o Bien Inventariado, en su caso), la norma que le asigna esa categoría y las condiciones de protección según esta última. Respecto del resto de bienes, a los que el Ayuntamiento otorga un valor, sin ser integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, podrán establecer ciertas condiciones estéticas, de materiales...tendientes a conservar los valores observados, que puedan entenderse admisibles como ordenanzas de regulación de aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones (determinaciones que sí son propias de este instrumento de ordenación)."

En la documentación de marzo de 2.017 se ha optado por eliminar el Catálogo, de tal forma que no procede establecer ya reparos al respecto, salvo en lo referido al nuevo artículo 58 (anteriormente artículo 61) referido a los bienes catalogados, que pierde su ámbito de aplicabilidad, debiéndose eliminar. Sí se mantiene en la memoria un apartado dedicado a las construcciones y elementos de interés ubicados en el casco urbano, configuradores de la imagen de la población.

QUINTO.- De conformidad con los anteriores fundamentos, no existen inconvenientes, desde el punto de vista urbanístico, para la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana, por subsanación

de los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del 23 de febrero de 2.017.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana de conformidad con lo manifestado en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Derogar el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana de 1978.

TERCERO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Chiprana.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo, así como las ordenanzas de edificación y urbanización, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

12. PARACUELLOS DE JILOCA: MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CPU 2017/41.

Visto el expediente de modificación nº 2 de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Paracuellos de Jiloca, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente ha tenido entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 27 de marzo de 2017. Tras oficio desde secretaría solicitando completar la documentación, se produce nueva entrada con fecha 21 de abril de 2017.

SEGUNDO.- Con fecha 10 de enero de 2017 fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento la Modificación nº 2 de la Delimitación de Suelo Urbano de Paracuellos de Jiloca, siendo sometido el expediente a información pública por plazo de treinta días mediante publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 21, de fecha 27 de enero.

TERCERO.- Con fecha 23 de marzo de 2017 fue aprobada provisionalmente, constando en certificado del Secretario de fecha 27 de marzo de 2017 la inexistencia de alegaciones durante el proceso de información pública.

CUARTO.- La documentación técnica de fecha enero de 2017, se presenta en formato papel y digital, constando de:

- Memoria.
- Plano nº 2 actual de alineaciones.
- Plano nº 2-M modificado de alineaciones.

Se hace constar que de la documentación en papel únicamente se encuentran diligenciados los planos, no así la memoria.

QUINTO.- Entre la documentación que integra el presente expediente no figura ningún informe sectorial. No obstante la escasa entidad de la modificación, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 74 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, tras la aprobación inicial debe solicitarse informe del departamento autonómico competente en materia de medio ambiente, no constando en el expediente, por lo que se ha recabado de oficio desde el Consejo Provincial de Urbanismo.

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 14 de junio 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 definitivamente la presente Modificación nº 2 de la Delimitación de Suelo Urbano disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en los artículos 74 y 75, mediante remisión del artículo 76, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- El municipio de Paracuellos de Jiloca cuenta como figura de ordenación con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesiones de 26 de marzo de 1992, 16 de diciembre de 1993 y 1 de junio de 1994.

TERCERO.- De acuerdo con la memoria presentada, la modificación puntual que se tramita tiene por objeto ajustar unas alineaciones en una zona concreta de suelo urbano tras la publicación de una sentencia a favor de un ciudadano del municipio reconociéndosele un terreno de 19 m² que hasta la fecha había sido considerado de titularidad pública.

CUARTO.- Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según la memoria justificativa aportada, ésta se justifica en el cumplimiento de la Sentencia del Juicio Verbal 355/2007 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Calatayud, dictada en firme a fecha de 23 de junio de 2008. Dicha sentencia estima la demanda interpuesta contra el Excmo. Ayuntamiento de Paracuellos de Jiloca por Doña Ana Isabel Montesinos Monteagudo, declarando la titularidad de esta última en relación a una porción de terreno de 19 m² de la calle Tubo nº 6 de Paracuellos de Jiloca. En consecuencia, dichos terrenos no deben considerarse de dominio público.

QUINTO.- Respecto del contenido de la modificación, ésta consiste en la corrección de la alineación de la parcela sita en la calle Tubo nº 6 (nº 8 de policía) para recoger dentro de la parcela privada la porción de 19 m² descubierta que actualmente queda reflejada en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como viario público.

La parcela afectada cuenta con referencia catastral 4144901XL1744C0001BB, ubicándose al sureste del casco urbano, como se puede apreciar en la ortofotografía que se adjunta a continuación. La consideración que se solicita en relación al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ya ha sido recogida por el Catastro.

SEXTO.- En lo que a la valoración del expediente cabe indicar lo siguiente:

- Por lo que se refiere a la tramitación, constan en el expediente los documentos acreditativos del sometimiento a información pública, aprobación inicial y aprobación provisional.

- En cuanto a la valoración de la modificación en relación a la definición del nuevo contenido del instrumento y su grado de precisión similar al modificado se considera que la definición del contenido de la modificación propuesta, así como su grado de detalle, son los adecuados y similares al documento original del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- En relación al contenido de la propuesta el cambio de alineación propuesto tiene como objetivo el cumplimiento de una sentencia judicial.

SÉPTIMO.- No se encuentran inconvenientes, desde el punto de vista urbanístico, a la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Paracuellos de Jiloca consistente en el reajuste de alineaciones de la parcela situada en la calle Tubo nº 6, sin perjuicio de que deba ser completado el expediente con el informe autonómico en materia de medio ambiente, incorporándose en su caso, las consideraciones que éste contenga. Se debe aportar además el documento técnico en formato digital editable y no editable, así como la memoria del documento técnico debidamente diligenciada por la secretaría de la corporación municipal.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación nº 2 de la Delimitación de Suelo Urbano de Paracuellos de Jiloca, relativa al cambio de alineaciones en Suelo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en el fundamento de derecho séptimo.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Paracuellos de Jiloca.

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

ALFAJARÍN: CONSULTA SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAJARÍN.
CPU 2016/147

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Alfajarín en el que se solicita consulta en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín, actualmente en tramitación en dicho Ayuntamiento, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de entrada de 20 de diciembre de 2016, el Ayuntamiento de Alfajarín presenta escrito ante este Consejo solicitando informe de legalidad en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín.

SEGUNDO.- Según se desprende de la documentación aportada, el Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín cuenta con tres aprobaciones iniciales en los años 2003, 2004 y, la última, el 3 de marzo de 2006. Así mismo, se llevó a cabo una aprobación provisional con fecha 16 de enero de 2007.

TERCERO.- La documentación técnica presentada consta de:

- Memoria Justificativa y Anexos (Síntesis, Estudio Económico Financiero, fichas de ordenación, Catálogo).
- Anexo. Cumplimiento de la normativa sectorial del ministerio de fomento, demarcación de carreteras del estado en Aragón y ordenación de accesos en la N-II. Tramo: Enlace AP-2/ Enlace autopista autonómica ARA A-1.
- Anexo. Informe hidrológico barrancos de Alfajarín.
- Normas urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

CUARTO.- Además constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 13 de abril de 2016, de carácter desfavorable.
2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 26 de enero de 2005, en sentido favorable.
3. Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 16 de septiembre de 2014.
4. Informe del Servicio del Medio Natural, Servicio Provincial, del Departamento de Agricultura, de 27 de septiembre de 2005.
5. Informe del Servicio Provincial de Agricultura, de 10 de enero de 2014.
6. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 29 de agosto de 2014, en sentido favorable.

7. Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 9 de enero de 2015.
8. Informe de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización, del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, de 12 de noviembre de 2013, 7 de marzo de 2014 y 31 de julio de 2014.
9. Informe de la Dirección General de Carreteras, del Gobierno de Aragón de fecha 28 de noviembre de 2013, de carácter favorable.
10. Informe de la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Fomento, de fecha 24 de julio de 2015, de carácter favorable.
11. Informes de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, de fecha 3 de febrero de 2015 y 21 de mayo de 2015.
12. Informe de la Sociedad Española de Ornitología (SEO), de 21 de octubre de 2013.

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 14 de junio 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 Alfajarín cuenta como instrumento vigente con una Revisión del PGOU aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en Julio de 1990.

SEGUNDO.- El artículo 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se refiere al procedimiento municipal para la aprobación del PGOU. Dicha ley es aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. Por tanto no procede el informe de legalidad del artículo 48.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón considerándose la actual como mera consulta respecto de aspectos procedimentales y de modelo urbanístico a adoptar.

TERCERO.- La Resolución dictada por la Directora del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental relativa al expediente denominado “Memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Alfajarín”, de fecha 17 de septiembre de 2014, tuvo entrada en el Ayuntamiento de Alfajarín con fecha 23 de septiembre de 2014.

CUARTO.- Por lo que respecta a la caracterización geográfica, Alfajarín es una localidad y municipio de la comarca de Zaragoza, situada a unos 17 km de la capital de la provincia. Tiene una superficie de 137,57 km² y según el Padrón Municipal de habitantes del año 2016 (Instituto Aragonés de Estadística), Alfajarín cuenta con 2298 habitantes.

En cuanto al modelo adoptado en el núcleo de población conforme la Memoria Justificativa, ponderará el desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a criterios de desarrollo con núcleo de población compacto, referencia de un horizonte temporal máximo de gestión de diez años, o la imposibilidad de modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población generando nuevos núcleos, y justificar los desarrollos previstos según las características del municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación del mercado. El modelo territorial adoptado se basa en la centralidad del núcleo urbano tradicional de Alfajarín, configurado como centro de desarrollo principal del conjunto municipal, tal como confirman los estudios socioeconómicos del término.

Según la Memoria Justificativa, en los suelos urbanos no consolidados, en la UE R1 se prevén 50 nuevas viviendas mientras que en la UE R2 se prevén 8. Para el sector 1 de suelo urbanizable delimitado se plantean 335 nuevas viviendas. Lo que da un total de 393 nuevas viviendas proyectadas.

Habitantes del Municipio año 2016:	2298	
<u>Nuevos habitantes estimados:</u>	1179	(393 viv x 3 hab/viv)
Población total estimada:	3477	

Teniendo en cuenta la previsión de 393 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 1179 nuevos habitantes sobre los 2298 actuales, lo que equivaldría a un incremento de población significativo pero, en

principio, asumible. Señalar que el sector 1, donde se proyectan el mayor número de viviendas, se sitúa junto al suelo urbano llamado “El Condado” y no junto al núcleo tradicional.

La propuesta de clasificación de suelo realizada por el PGOU se resumen en:

RESUMEN CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
Clase de suelo	Superficie (m2)	Porcentaje %
Suelo Urbano Consolidado	1.452.570,54	1,054
Suelo Urbano No Consolidado	341.480,45	0,248
Suelo Urbanizable Delimitado	515.061,60	0,374
Suelo Urbanizable No Delimitado	810.539,38	0,588
Suelo No Urbanizable	134.723.499,12	97,737
Total municipio	137.843.151,09	100,000

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

- Zona Residencial Casco Antiguo. CA.
- Zona Residencial Ensanche Grado 1. EG1.
- Zona Residencial Ensanche Grado 2. EG2.
- Zona Residencial Unifamiliar Agrupada. UA.
- Zona Residencial Renovación Urbana. RU.
- Zona Residencial Viviendas Promoción Pública Grado 1. VPP-G1.
- Zona Residencial Viviendas Promoción Pública Grado 2. VPP-G2.
- Zona Residencial Unifamiliar Extensiva. UEG1.
- Zona Residencial Unifamiliar Extensiva Grado 2. UEG2.
- Zona Residencial Manzana Cerrada. MC.
- Zona Residencial Edificación Agrícola. EA.
- Zona Industrial Grado 1. IG1.
- Zona Industrial Grado 2. IG2.
- Zona de Servicios. S.
- Zona de Equipamientos. E.
- Zona Verde. V.

El Suelo Urbano Consolidado lo constituyen los núcleos de Alfajarín, “El Condado” y “Villafranca”. Los suelos urbanos no consolidados de Alfajarín, con su urbanización, han devenido en consolidados. Además, conforme la memoria justificativa, los desarrollos del PG vigente se han producido en Suelo Urbanizable Programado (SUP) Sector 3 Las Eras, anejo al casco urbano tradicional, mediante Plan parcial, Reparcelación y urbanización y edificado en un 20%, el Sector 2 “El Saco” SUP en los márgenes iniciales de la N-II, mediante Plan Parcial, Reparcelación SUZD y urbanización y edificado en un 70% y en Suelo Urbanizable no programado Uso predominante industrial Polígono industrial “Borao”, mediante Plan Parcial, Reparcelación y urbanización y edificado en un 80%. Todos estos ámbitos se incluyen como Suelo Urbano Consolidado.

En Suelo Urbano No Consolidado se delimitan las siguientes unidades de ejecución:

- UE-AA1, de ampliación incluyendo el resto de terrenos urbanos consolidados del sector La Balsa con uso de almacenes agrícolas, para corregir una situación de hecho ante la falta de ejecución de Obras Ordinarias previsto.
- UE-R1 y UE-R2 destinadas a vivienda.
- UE- S1, parcialmente edificada situándose en ella usos terciarios.

La superficie total de este tipo de suelo es de 341.480,45 m².

En relación con el Suelo Urbanizable Delimitado. Se mantiene el Sector 1 en la margen derecha de la N-II comprendido entre el polígono “Borao” y la Urbanización “El Condado”. Por otro lado, se desestima la delimitación del Sector 3, “Montes blancos”.

En cuanto al Suelo Urbanizable No Delimitado, se conservan las áreas 2, reduciéndose su ámbito, la 3 y 7 respecto a versiones anteriores de la documentación. El área 3 está parcialmente edificada con usos agroindustriales y el área 7 de carácter residual, forma conjunto con actuaciones existentes de los Polígonos industriales “Saco” y “Borao” y sus zonas de servicios anejas a “Rausán”. Se suprimen las áreas 1 y 4 al estar dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro y se suprimen las áreas 5 y 6, al estar dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas esteparias de Monegros Sur. La superficie destinada es 810.539,38 m².

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:
 - Cauce del río, incluido en PORN.
 - PORN Los sotos y galachos del río Ebro.
 - Zona Esteparia de Protección de Aves.
 - Lugar de Interés Comunitario.
 - Yacimientos arqueológicos.
 - Verde anejo al Núcleo Urbano Principal.
 - Banda de Protección Ambiental.
 - Zonas inundables (no incluidas en otro SNUE)
 - SNU Protección de Regadío.

Hay que hacer notar que las Vías Pecuarias tienen la condición de SNU Especial, pero están contabilizadas en SNU genérico.

- El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual.

Conforme la Memoria Justificativa, en SNU genérico, el Ayuntamiento podrá autorizar mediante licencia de obras, de conformidad con el Plan o con el planeamiento Especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme la legislación urbanística vigente. Tanto en SNU genérico como de protección de regadío se estructura una norma que contemplando la parcelación de 10.000m² de superficie, se conjuguen distintas condiciones que garanticen e impidan la formación de núcleo de población. Este apartado queda desarrollado en las normas urbanísticas.

Reservas en suelo urbano no consolidado.

UE- R1

Conforme el plan vigente en Alfajarín este suelo está clasificado como suelo urbanizable delimitado de uso residencial extensivo.

UE- R2

Conforme al plan vigente este suelo está clasificado como suelo no urbanizable de protección de regadío. La Unidad se incluye a raíz de una alegación conforme la Memoria Justificativa.

UE- S1

Por la indefinición del futuro uso de las instalaciones existentes no se hace un desarrollo pormenorizado, dejándolo al desarrollo del Plan Especial correspondiente, cuando esté definida la futura utilización.

Conforme el vigente plan de Alfajarín este suelo está clasificado como suelo urbanizable delimitado de uso residencial extensivo.

UE- AA1

Conforme el vigente plan de Alfajarín parte de la actual unidad estaba clasificada como suelo no urbanizable apto para usos agropecuarios. Se comprueba que la actuación actual incluye más terrenos que los delimitados en la revisión vigente.

Suelo Urbanizable:

Delimitado:

El Sector 1 tiene carácter residencial.

Para el Sector 1 está asignada una densidad de 20viv/ha a deducir sistemas generales, con carácter extensivo y una previsión aproximada de 385 viviendas.

Para los Sistemas Generales previstos en la margen derecha de la N-II se incluyen en el Sector a efectos de obtención de los suelos y su urbanización y se realizará con cargo al aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

En el Avance de ordenación planteado constituye un núcleo inferior a 500 viviendas, con lo cual le corresponden unas dotaciones según el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en su contenido de planeamiento urbanístico:

Este sector está clasificado como Suelo Urbanizable No Programado por la revisión vigente.

El suelo urbanizable no delimitado clasificado en la documentación actual proviene de:

- Suelo urbanizable no programado (1).
- Suelo No Urbanizable apto para usos agropecuarios (2).
- Suelo No Urbanizable de protección de regadío (3).

Advertir que el sector indicado con (1), clasificado como urbanizable no programado está calificado como “uso dominante de vivienda y ocio” en el planeamiento vigente y en la documentación aportada el uso cambia a industrial. Las áreas señaladas como (2) y (3) también son calificadas con un uso industrial en la documentación aportada actual.

Se detecta un área de suelo urbano ilegal denominado “Los Huertos”. Existe, como primer problema para su legalización, el riesgo de inundación. Como segunda consideración, para su posible legalización se necesitaría incorporar este tipo de suelo como Suelo No Urbanizable Genérico para que no estuviera sometido a protecciones, si ello fuere posible. Conforme a la memoria, este matiz entra en contradicción con el carácter de suelo protegido de huerta existente, que se mantiene. Los informes no favorables del Departamento de Medio Ambiente y Confederación Hidrográfica del Ebro podrían, en su caso, modificarse mediante las obras que garanticen la contención de las aguas y las medidas correctoras que imponga el Departamento de Medio

Ambiente. Se establece en la Memoria Justificativa que, *“parece razonable adoptar la vía de la regularización siempre que los informes mencionados sean favorables a dicha vía, clasificando los terrenos como SNU Genérico.”*

En otro punto de la Memoria dice: “Se acuerda por unanimidad dejarlo como está, la regularización exigiría una Modificación Puntual del PGOU, siendo necesario un informe favorable del organismo competente que de darse el caso, se podría plantear en cualquier momento”.

QUINTO.- Por lo que se refiere a las cuestiones relativas al incremento poblacional, como se ha mencionado anteriormente, la propuesta del PGOU de Alfajarín es la creación de un total de 58 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado y 335 en suelo urbanizable delimitado. Dicho crecimiento se considera, en principio, aceptable ya que las actuaciones en SUNC no suponen un aumento significativo de nuevas viviendas, mientras que la mayoría de viviendas proyectadas se concentran en una sola actuación de suelo urbanizable, lo que supone un crecimiento gradual para el municipio. Señalar que dicho desarrollo del suelo urbanizable se ubica anexo al núcleo “El Condado” y por lo tanto se contradice con el objetivo establecido en la memoria justificativa en relación al modelo territorial adoptado que se basa en la centralidad del núcleo urbano tradicional de Alfajarín.

En relación con las cuestiones relativas a la clasificación y calificación del suelo, la clasificación del Suelo Urbano Consolidado se considera correcta habida cuenta que el PGOU recoge lo ya clasificado como tal así como el Suelo Urbanizable Programado y No Programado que se ha desarrollado en ejecución del anterior plan, siempre y cuando cuenten con los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público así como urbanización de calles, tal y como establece la legislación urbanística. Dicho aspecto no se ha podido comprobar ya que no se han aportado planos de información. Respecto a los suelos ya desarrollados, la memoria justificativa incluye la explicación y deja constancia de la culminación de los procesos de urbanización, es decir, justifica que, efectivamente, se trata de suelo urbano consolidado.

En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado se realizan las siguientes consideraciones:

- Se advierte en la visita técnica que la Unidad UE-R2 es una vivienda privada aislada del núcleo urbano tradicional con pista deportiva privada por lo que no se entiende justificada la inclusión de ésta en este tipo de suelo para el desarrollo de 8 viviendas tal y como se establece en la memoria justificativa.

- En relación a la UE-AA1, tras la visita técnica se observa que parece procedente el realizar algún tipo de actuación para dotar de servicios y regulación las naves existentes pero se deben clarificar los parámetros, usos, etc. ya que la zonificación señalada en los planos como “Almacenes Agrícolas” está anulada. Asimismo advertir que la delimitación gráfica del ámbito afectado no es adecuada ya que se considera dispersa y no justificada.

- En la visita técnica no se ha podido comprobar el estado de la UE-S1 ni los servicios existentes ya que los dos accesos se encontraban cortados y por otro lado, al no haber planos de información, tampoco se ha podido contrastar esta información. De todos modos, se advierte que la presencia de edificación no es causa suficiente para clasificar un área como suelo urbano, y al mismo tiempo, se duda de la capacidad de los accesos a la unidad para dar servicio a los posibles futuros usos, aspecto que se deberá justificar adecuadamente. Deberá cumplir en todo caso la definición de suelo urbano no consolidado establecida en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para poder ser clasificado como tal. Asimismo, en la página 134 de la Memoria Justificativa dice: "Por la indefinición del futuro uso de las instalaciones existentes no se hace un desarrollo pormenorizado, dejándolo al desarrollo del Plan Especial correspondiente, cuando esté definida la futura utilización". Se recuerda que el Plan General deberá contener las determinaciones exigidas legalmente para ámbitos de suelo urbano no consolidado que se vayan a desarrollar mediante planeamiento futuro.

- Por último, respecto a la UE-R1, tras la visita técnica efectuada, se duda del carácter de urbano del área delimitada para incluirla directamente en una actuación de suelo urbano no consolidado. La UE-R1 se sitúa enfrente de un ámbito clasificado como suelo urbanizable delimitado de carácter residencial (sector 1), en la franja opuesta de la carretera N-II. Desde un punto de vista urbanístico, dicha clasificación no se considera suficientemente justificada ya que el ámbito incorporado en la unidad de ejecución parece tener las mismas características que el clasificado como urbanizable delimitado, es decir, parece que no cuenta con los servicios urbanísticos suficientes para ser considerado suelo urbano.

Respecto al Suelo Urbanizable Delimitado, se recuerda que deberá aparecer tanto en la Memoria Justificativa, como en las fichas relativas a cada unidad, el cálculo de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas establecidas conforme la legislación correspondiente. La clasificación del Sector 1 es, en principio, coherente, sin embargo se debería justificar la conveniencia de ampliar el núcleo "El Condado".

La clasificación del Suelo Urbanizable No Delimitado parece, en principio, correcta. En todo caso, la documentación establecerá las determinaciones correspondientes para esta clase de suelo señaladas en la legislación urbanística.

En relación al Suelo No Urbanizable, en la Memoria Justificativa se cuantifica en superficie una zona llamada "Verde anejo al Núcleo Urbano principal" que no aparece representada en los planos ni en las Normas Urbanísticas. Asimismo, se aconseja clasificar como Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que se ajusten a la definición del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014. En cuando al Suelo No Urbanizable Especial, se deberá representar las diferentes categorías como se indicará más adelante cuando se hable de las cuestiones relativas a la documentación y se deberá establecer su correspondiente regulación en las normas urbanísticas remitiendo a la legislación sectorial que sea

de aplicación. Asimismo, las Vías Pecuarias deberán contabilizarse a efectos de superficies dentro del SNU Especial, como indica su clasificación y no dentro del SNU Genérico como establece la Memoria Justificativa.

En cuanto a la urbanización ilegal “Los Huertos”, en primer lugar, advertir que, según el visor SITEbro y el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE), se encuentra en zona de flujo preferente e inundable para periodos de retorno muy bajos. En segundo lugar, conforme la Memoria Justificativa, parece que la voluntad es clasificarla como Suelo No Urbanizable Genérico mientras que en los planos aportados aparece dentro de la clasificación de SNUE Protección de Regadío. La Memoria Justificativa expone “Se acuerda por unanimidad dejarlo como está, la regulación exigiría una Modificación Puntual del PGOU, siendo necesario un informe favorable del organismo competente que de darse el caso, se podría plantear en cualquier momento”. La clasificación correcta que deberá aparecer en la documentación gráfica y escrita abarcando la zona de flujo preferente y la zona inundable es Suelo No Urbanizable Especial por Riesgos. La urbanización, por tanto, quedaría fuera de ordenación, y en la línea del informe de CHE, “no deberían autorizarse ningún tipo de edificación ni de obra, ni siquiera obras de mantenimiento de las edificaciones existentes, las cuales deberían estar destinadas a desaparecer”. Del mismo modo, el informe de Protección Civil advierte de los riesgos asociados a la urbanización “Los Huertos”, situada en zona inundable con alta probabilidad de ocurrencia, ya que aunque incluida en suelo no urbanizable de protección especial, es evidente que se trata de una zona destinada a albergar personas, y establece unas prescripciones relacionadas con la situación advertida. Se recomienda que desde el PGOU se oriente alguna solución a la situación generada sin que ésta se demore más de lo necesario para evitar futuros riesgos de inundación. Desde el punto de vista urbanístico, parece que no procederá la legalización de la urbanización “Los Huertos” debido a los riesgos manifestados, por lo que el organismo correspondiente debería llevar a cabo las actuaciones oportunas para el restablecimiento de la legalidad conforme la legislación urbanística vigente.

En cuanto a las cuestiones relativas a la documentación, se analiza un CD con la documentación llamada: “MAYO 2015. Documento de aprobación provisional. Revisión del PGOU de Alfajarín”.

Se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, para los apartados de dicha norma que le resulten de aplicación conforme las fechas de aprobación inicial y provisional del PGOU. En todo caso, se cumplirá el Anexo V de dicha norma, por lo que deberán presentarse cumplimentadas las fichas NOTEPA de datos urbanísticos, además de las presentadas como “Anexo III: Fichas ordenación”

La Memoria Descriptiva no se ha presentado por lo que no se ha podido valorar. Ésta es un documento que debe aparecer en la documentación que se presente para la aprobación final.

En cuanto a la documentación gráfica, de manera no exhaustiva, se indica:

- Se aconseja incluir la modificación recientemente informada como favorable por parte del Consejo Provincial de Urbanismo del Plan Parcial de “Las Eras” en abril de 2017, en cuanto se apruebe definitivamente, para mantener la documentación lo más actualizada posible.

- Se deberían representar las diferentes categorías del SNUE (LIC, ZEPA, Vías Pecuarias, etc.) en el PO1 (Hoja 1 y 2) para mayor comprensión de la documentación, evitando la mancha general bajo el nombre de “SNU de protección específica”, así como en los planos donde aparezcan estas afecciones. Del mismo modo, se debería clarificar qué se entiende por “SNU de protección Específica y de competencia municipal”, clasificación que aparece exclusivamente en las hojas 1 y 2 del PO1 o eliminarla ya que no parece ser correcta desde un punto de vista urbanístico.

- En el plano PO1 debería aparecer representada la Unidad de Ejecución UE-R2, ya que en dicho plano aparece como SNU Protección Regadío. Asimismo debería aparecer en la leyenda la trama correspondiente a los terrenos clasificados como zona inundable t=500, y, como se ha mencionado en el punto anterior, debe representarse la zona inundable del río Ebro con su clasificación correspondiente.

- Los terrenos clasificados como zona inundable t=500 deberían ajustarse a los ubicados dentro del término municipal de Alfajarín, ya que no es posible clasificar ámbitos dentro del término municipal de Nuez de Ebro. Dicha clasificación de los terrenos pertenecientes al término municipal de Nuez de Ebro, como tiene su origen en el estudio de inundabilidad de los barrancos existentes, podría verse reflejada en planos de información, pero no de Ordenación.

- En el plano PO 10 SUC Polígono “El Saco” aparece en la leyenda: “Cabañera”. De tratarse de una vía pecuaria, debería estar correctamente señalada como SNU Especial Vías Pecuarias, así como todas las vías pecuarias existentes en el término municipal. Del mismo modo se debería hacer una mención a la regulación vigente en las normas urbanísticas a la hora de establecer su régimen de protección.

- En el plano PO3 “Usos de suelo” aparece el uso “Servicios” que no se encuentra como tal en las normas urbanísticas. Asimismo aparece el uso “Almacenes agrícolas” que en las normas urbanísticas aparece como ANULADO en el art. 64. Según las Normas Urbanísticas, parece que los almacenes agrícolas entrarían dentro del uso industrial. Se aconseja clarificar y simplificar el apartado de usos de las Normas Urbanísticas así como su correspondencia con los planos de ordenación. Por otro lado, el uso de la UE-R2 se señala como “Almacenes Agrícolas” cuando, conforme el resto de documentación, se deduce su carácter residencial. Tras la visita técnica se constata que se trata de una vivienda unifamiliar. Se

deberá corregir el error. Por último, aparece delimitado un Sistema General (calificado como zona verde en el plano PO4) pegado al noroeste del área donde se encuentran ubicados la ermita y el castillo que no aparecen en el resto de planos. Se debería eliminar tal delimitación ya que, desde un punto de vista urbanístico, no se encuentra justificada tal clasificación.

En cuanto a las normas urbanísticas, se deberán actualizar las remisiones a la normativa vigente, en especial al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, por ejemplo, el apartado de licencias o las remisiones a la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón. Las Normas Urbanísticas se dividen en dos partes: "Normas urbanísticas y Ordenanzas de la Edificación" que consta de los artículos 1 al 69 y "Ordenanzas de la Edificación" que consta de los artículos 1 al 117. Se aconseja no empezar de nuevo con la numeración del articulado a partir del artículo 69 ya que esta situación puede crear confusión. La división en dos partes de las normas no favorece ni a su comprensión ni a su aplicación. Asimismo, de manera no exhaustiva, se indica que se han detectado diversos errores. El art.65, apartado UE-AA1, hace una remisión a la zonificación Almacenes Agrícolas, que, como se ha comentado antes, se encuentra anulada según las propias normas (art.64). Por último, según el art. 91, el Suelo No Urbanizable de Protección de Regadío coincide con el nivel 3 del PORN Galacho de la Alfranca de Pastriz. De darse esta situación, la correcta clasificación de ese suelo sería SNUE y se debería representar el área del PORN en los planos de ordenación que correspondan.

En relación a la vivienda protegida, es necesario que se clarifique el porcentaje de edificabilidad y el número total de viviendas que se contempla ya que es un aspecto que no se concreta.

Por último, se deberá aportar un CD con la documentación digitalizada, en formato editable y no editable.

Por lo que respecta al modelo de evolución urbana planteado parece suficientemente justificado salvo los aspectos comentados en el punto anterior respecto a las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado de carácter residencial y el sector 1 de suelo urbanizable delimitado.

Por lo que se refiere finalmente a las cuestiones de alcance supralocal, en cuanto a los espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos suplocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural, en principio, la propuesta del PGOU de Alfajarín parece correcta.

SEXTO.- En cuanto a los informes sectoriales necesarios se echa en falta los informes de Telecomunicaciones, el del Sector Eléctrico e Hidrocarburos, además del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, ya que todos los solicitados fueron desfavorables. También falta el informe de Equipamientos Comerciales, cuya solicitud con arreglo a la nueva legislación es de competencia autonómica.

SÉPTIMO.- En cuanto al procedimiento, en el momento de la obtención de todos los informes favorables deberá realizarse una nueva aprobación provisional complementaria de la llevada a efecto en 2007 en la que se recojan todas las prescripciones impuestas por la legislación sectorial por consecuencia de aquellos. De la misma manera se deberá realizar una nueva información pública que recoja, en su caso, las alegaciones a la luz del nuevo planeamiento conformado tras las prescripciones sectoriales.

OCTAVO.- Se emite este informe sobre el documento técnico aportado a instancia del Ayuntamiento que emite consulta al Consejo Provincial de Urbanismo con el fin de comprobar el correcto procedimiento del Plan así como, a su vez, determinar si el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio es acorde con la legislación urbanística vigente.

Por todo ello,

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

PRIMERO.- Informar la consulta formulada por el Ayuntamiento de Alfajarín en cuanto al estado del procedimiento en relación con el Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

**13. CALATORAO: CONSULTA PREVIA AL INICIO DE TRÁMITES PARA LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.
CPU 2017/62.**

Con fecha 9 de mayo de 2017 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón oficio del Ayuntamiento de Calatorao en el que se plantea CONSULTA para que se emita contestación por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza. El Sr. Alcalde-Presidente, solicita, se informe por este órgano colegiado sobre la viabilidad de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Visto el expediente en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao, y la consulta efectuada por el Ayuntamiento, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La consulta por parte del Ayuntamiento de Calatorao, en base a una posible modificación del PGOU, se refiere a dos unidades de ejecución en las que varias parcelas se encuentran consolidadas a efectos de lo que dispone el artículo 12 a) y b) del TRLUA, ya que ambas parcelas disponen de los servicios mínimos urbanísticos.

Respecto de la UE-1: se consideraría como consolidado la franja frontal de 20m alineada a la carretera, lo que se reduciría la superficie de la UE, entregando mediante un convenio urbanístico los propietarios, un total de 3.631 m² al Ayuntamiento destinados a equipamientos deportivos.

Respecto de la UE-17: existe un pequeño propietario con un total de 312 m² cuya parcela ha quedado aislada entre una calle y una zona ajardinada, todas ellas ya urbanas consolidadas. Cuenta con toma de agua, vertido, acceso rodado, viales al frente y tendido eléctrico. El Ayuntamiento entiende que resulta viable considerarlo como urbano consolidado, excluyendo dicha parcela de la UE, si bien debería ceder parte del terreno para sacar el vial que uniría la Calle Justicia de Aragón con las calles a desarrollar en la futura UE-17.

SEGUNDO.- La documentación aportada por el Ayuntamiento de Calatorao consiste en:

- Planos de las UE-1 y UE-17.
- Planos catastrales de las fincas 8287105XL3988N0001HU, 8287101XL3988N0001EU y 8485201XL3988N0001RU.

TERCERO.- 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 14 de junio 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 Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao se formuló, tramitó y alcanzó su aprobación en los términos del acuerdo de 31 de octubre de 2006, de conformidad con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Sus normas urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 88, de 19 de abril de 2007.

SEGUNDO.- A la presente Consulta, le es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio. También lo son las citadas normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Calatorao.

TERCERO.- Según regula el artículo 138 del TRLUA, la delimitación de las Unidades de Ejecución viene definida en el planeamiento urbanístico, caracterizándose por el cumplimiento de los *deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie*.

Los ámbitos de dichas unidades de ejecución están sometidos a *actuaciones integradas*, mediante el sistema de gestión que corresponda a la unidad y a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que permitan efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la misma.

En concreto, la UE-17, según la Modificación Aislada nº 7, por la cual se modifica el sistema de gestión de compensación a cooperación, se estará a lo previsto por el artículo 150 del TRLUA, por el cual se regula la gestión directa por cooperación.

Según el artículo 150 del TRLUA, regula:

“En la gestión directa por cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado al aprobarse el planeamiento o la delimitación de la unidad de ejecución que determine la aplicación de la gestión directa por cooperación.

En el caso de la UE-1, al tratarse de un único propietario, se considera aceptable el cambio de clasificación, sin perjuicio de la revisión del convenio urbanístico correspondiente y del análisis de la nueva unidad de ejecución, en cuanto a cumplimiento de cesiones.

Finalmente, en el caso de la UE-17, la clasificación de dicha parcela como SUNC, viene condicionada por la necesidad de soportar actuaciones integradas y no necesariamente por la falta de servicios, por lo que estará sometida a la equidistribución de beneficios y cargas y su cesión correspondiente.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

PRIMERO.- Emitir informe respecto de la consulta del Ayuntamiento de Calatorao sobre la viabilidad de una modificación de planeamiento.

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

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

14. ALFAMÉN: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN FRIGORIFICO, A INSTANCIA DE "-----." C.P.U.-2017/44

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Alfamén, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable genérico, para "Construcción de almacén frigorífico", previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Alfamén, a instancia de ----- de conformidad con las determinaciones Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según memoria técnica de febrero de 2017, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 7 de abril de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

Con fecha 22 de mayo de 2017 fue necesario dictar Resolución del Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, ampliando el plazo para la emisión de informe por un mes adicional.

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

- Oficio de Alcaldía de 5 de abril de 2017 por el que se solicita informe en el procedimiento de autorización especial, relativa a la obra pretendida.
- Informe urbanístico suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 12 de abril de 2017.
- Oficio de Alcaldía de 21 de abril de 2017 por el que se adjuntan la justificación del interés social de la obra y un anexo 2 con la modificación de la ubicación del almacén frigorífico.
- Oficio de Alcaldía de 8 de mayo de 2017 por el que se adjuntan el certificado de exposición al público y de resolución de Alcaldía declarando el interés público de la actuación.
- Certificado del Secretario Interventor municipal de 5 de mayo de 2017 por el que resulta que expuesto al público el expediente que es objeto de autorización especial y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza no se han presentado alegaciones.
- Resolución de Alcaldía de 8 de mayo de 2017 por el que se declara de interés público o social de la construcción.
- Proyecto técnico relativo a Almacén frigorífico de fecha febrero de 2017, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja el 13 de marzo de 2017.
- Anexo II Modificación de ubicación almacén frigorífico de fecha abril de 2017, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja el 12 de abril de 2017.

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.

CUARTO.- La instalación se ubica al norte del núcleo urbano, en parcela 12 del polígono 22 del término municipal de Alfamén, en Suelo No Urbanizable Genérico Perimetral, según el plano 1 Ordenación del territorio del Plan General de Ordenación Urbana de Alfamén. De acuerdo con el Visor 2D de IDE Aragón la parcela donde se ubica el proyecto se sitúa en la zona de afección de la carretera A-1304.

El promotor de este proyecto es una Sociedad Agraria de Transformación cuyo objeto social es el de la producción, transformación, conservación y comercialización de frutas.

Fue en el año 1992 cuando esta empresa adquiere y pone en funcionamiento las instalaciones que ahora sigue ocupando, en la localidad de Alfamén, dedicadas a la actividad de Central Hortofrutícola.

El objeto del proyecto es la ejecución de dos nuevas cámaras frigoríficas en la parcela colindante para asegurar el correcto almacenamiento de la fruta producida y manipulada hasta el momento de su comercialización.

La ampliación del almacenamiento se deriva de las rigurosas y exhaustivas exigencias que impone el control de calidad al que se someten todos los productos, desde la recepción de las materias primas y auxiliares hasta la expedición de los productos elaborados que se destinan al consumo humano.

Se construyen dos nuevas cámaras frigoríficas para lo cual se realizará una nave de 40,82x14,75 m de manera que la superficie total construida es de 602,09 m².

Se proyecta una cimentación mediante zapata corrida y un muro perimetral a lo largo del cerramiento de la nave. La estructura de la nave se ejecutará a base de pilares metálicos. La cubierta será se chapa galvanizada y estructura de celosías de acero con pendiente a dos aguas. Los cerramientos de las cámaras frigoríficas se realizarán mediante panel frigorífico de 80-100 mm de espesor.

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 carretera A-1304
- Red de energía eléctrica: desde red general de suministro.
- Captación de aguas: desde red general de abastecimiento.
- Evacuación de aguas residuales: a red general.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un anejo sobre 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 14 de junio 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 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno 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 ejecución de dos nuevas cámaras frigoríficas en la parcela colindante a la Central Hortofrutícola existente, para asegurar el correcto almacenamiento de la fruta producida y manipulada hasta el momento de su comercialización.

CUARTO.- El municipio de Alfamén cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, al que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mostró su conformidad, en sesión de fecha 3 de mayo de 2002.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alfamén y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana, en Suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el artículo 2.3.7 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 Especial de Protección de las Aves. Asimismo tampoco afecta a ningún 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.”*

Según el artículo 2.3.1 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alfamén, se indica que constituyen el Suelo no urbanizable del municipio de Alfamén todas aquellas superficies no clasificadas como suelo urbano. Dicho suelo constituye el soporte y el continente de las actividades de producción entre otras las agrícolas.

Según el artículo 2.3.7.1 de las normas urbanísticas del Plan *“[...] podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en la Ley Urbanística de Aragón, edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural[...].”*

Por último el artículo 2.3.7.8. de las normas urbanísticas del Plan que fue el objeto de una Modificación puntual regula las Instalaciones de utilidad pública señala *“Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o de interés social que hayan de emplazarse en medio rural. En todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos que se establecen en la regulación de cada área de Suelo no urbanizable.”*

En cuanto a la tramitación deberá seguirse el procedimiento de la Ley de Urbanismo de Aragón y en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social.

El artículo 2.3.7.9 se refiere al Área perimetral de protección de SNU genérico, donde se sitúa la hortofrutícola. Se establece una banda de 200 m. de anchura alrededor de la población y medidos desde la línea del límite del Suelo Urbano donde solo serán posibles Instalaciones de Utilidad Pública.

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 Resolución de Alcaldía de 8 de mayo de 2017 se resuelve lo siguiente: Primero: *“Declarar de interés público o social la Construcción de Almacén Frigorífico con emplazamiento en km. 8,2 de Carretera Calatorao-Alfamén de este término municipal de Alfamén a instancia de SAT Vega San Antonio.*

OCTAVO.- Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se precisa la solicitud de informe a la

Subdirección de Carreteras por posible afección a la carretera A-1304.

NOVENO.-Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alfamén establecen en su artículo 2.3.7.8 las condiciones de la edificación para usos considerados de utilidad pública, con las cuales el proyecto cumple salvo con el parámetro de la altura puesto que según las normas es de 9 m. y según proyecto de 10,39. El resto de parámetros son los siguientes:

Parcela mínima: 4.000 m². En proyecto 39.420 m².

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m². En proyecto 0,016 m²/m²

Retranqueo a linderos: 5 m. En proyecto 5 m.

DECIMO.- A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe establecer la consideración de que no puede realizarse un pronunciamiento favorable, en relación a la construcción de almacén frigorífico en el municipio de Alfamén, en tanto no cumpla con todos los parámetros urbanísticos aplicables, y en especial el relativo a la altura.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia de obras, para "Construcción de almacén frigorífico", tramitado por el Ayuntamiento de Alfamén, a instancia de -----, instando a la promotora al cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, en especial al de la altura máxima, parámetro que incumple según proyecto.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alfamén e interesados.

15. BELMONTE DE GRACIÁN: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CANALIZACIÓN DE BANDA ANCHA TELEFÓNICA, TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE BELMONTE DE GRACIÁN, A INSTANCIA DE "-----." C.P.U.-2017/52

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Belmonte de Gracián, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, relativo a Canalización de banda ancha telefónica, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Belmonte de Gracián, a instancia de -----

-----, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según proyecto de 12 de abril de 2017, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 4 de mayo de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

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

- Oficio del Ayuntamiento de Belmonte de Gracián de 3 de mayo de 2017 de informe previo a la autorización especial con remisión de solicitud y documentación relativo a proyecto de canalización de banda ancha telefónica.
- Oficio de la promotora ante el Ayuntamiento de Belmonte de Gracian de 24 de marzo de 2017 adjuntando la solicitud de permiso oficial a entidades locales.
- Informe técnico urbanístico favorable suscrito Arquitecto de la Diputación Provincial de Zaragoza de fecha 27 de abril de 2017.
- Anuncio del Ayuntamiento de Belmonte de Gracián de 3 de mayo de 2017 relativo a la información pública del proyecto a los interesados y para alegaciones
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 12 de mayo de 2017 del sometimiento de la solicitud de la promotora a información pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.
- Proyecto técnico de Consolidación de línea de postes y nueva canalización, redactado por Ingeniero de Telecomunicación, de fecha 12 de abril de 2017.

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 sometieron a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 106 de 12 de mayo de 2017.

CUARTO.- El trazado de la canalización para alojar el cableado discurre por la parcela 9007 del polígono 15 en Suelo No Urbanizable Genérico, en la parte correspondiente al municipio de Belmonte de Gracián, ya que discurre también por otros municipios. La canalización transcurre de forma paralela a la A-1504.

El Gobierno de Aragón ha promovido el Proyecto de Banda Ancha de Nueva Generación de Aragón, también denominado "ConectAragón", con el objetivo de interés general de atender zonas no cubiertas, por falta de rentabilidad económica, del territorio de Aragón con servicios de Banda Ancha de más de 30 mbps.

Este proyecto recoge todos los elementos para la consolidación de las líneas de postes de comunicaciones existentes entre los municipios de Calatayud y Belmonte de Gracián, así como la construcción de tres zanjas con trituro enterrado para unir los diferentes tramos de las líneas.

Actualmente, el servicio de comunicaciones electrónicas provisto en esta zona está atendido por el área de servicio de la central de Mara a la que pertenece, mediante un cable de 150 pares, de concentración calibre 0'51 mm. instalado por línea de postes. Este cable llega hasta la entrada de Belmonte de Gracián, donde accede a un punto de interconexión de 400 pares, desde el que actualmente se atiende la red telefónica de la localidad de Belmonte de Gracián.

Para poder tender el cable de fibra óptica es necesaria la siguiente infraestructura canalizada:

- 1115 metros de trituro enterrado.
- 4 arquetas tipo H.
- Se instalarán 21 postes de madera y un poste de hormigón.
- 45 riostras.

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-1504
- Red de energía eléctrica: discurre por el propio término municipal.
- Captación de aguas: la instalación no precisa.
- Evacuación de aguas residuales: la instalación no precisa.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con documento 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 14 de junio 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, 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 proyecto es recoger todos los elementos para la consolidación de las líneas de postes de comunicaciones telefónicas existentes, entre los municipios de Calatayud y Belmonte de Gracián, así como la construcción de tres zanjas con trituro enterrado para unir los diferentes tramos de las líneas.

CUARTO.- El municipio de Belmonte de Gracián no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio en la totalidad de su ámbito, por lo que le serán de aplicación las disposiciones del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Tercera, así como las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran, en Suelo No Urbanizable genérico, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, 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 Especial de Protección de las Aves. Asimismo tampoco afecta a ningún Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

SEXTO.- Considerando que el uso previsto es admisible, con la aplicación de la normativa de suelo no urbanizable genérico, el proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el art. 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, se incluyen las *“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”*.

El artículo 75.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza al regular los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural incluye los usos de infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

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.

El interés público o social de las instalaciones objeto del proyecto se entiende implícito en el mismo en base a su legislación sectorial.

OCTAVO.- La presente autorización especial en suelo no urbanizable es relativa únicamente a la parte de la instalación, ubicada en el término municipal de Belmonte de Gracian.

NOVENO.-Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, al tratarse de una instalación y no de una edificación no procede la aplicación de los mismos.

DECIMO.- A la vista de los argumentos técnico-jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad 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 justificado su emplazamiento en medio rural, 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, Canalización de banda ancha telefonica, tramitado por el Ayuntamiento de Belmonte de Gracián, a instancia de "-----", sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

SEGUNDO.- La presente autorización especial en suelo no urbanizable es relativa únicamente a la parte de la instalación, que discurre por el término municipal de Belmonte de Gracian.

TERCERO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Belmonte de Gracian e interesados.

16. LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEO PARA DISTRIBUCIÓN, A INSTANCIA DE -----
----- C.P.U.-2016/120

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable especial, para "Parque de Almacenamiento de Gasoleo para distribución", 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 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón,, según memoria técnica de 6 de julio 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 noviembre de 2016. Al ser dicho expediente susceptible de ser sometido a evaluación ambiental simplificada, se procedió a la devolución del mismo al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, mediante escrito de 28 de noviembre de 2016, con el fin de que fuera informado por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y no sometido al procedimiento de autorización especial. Recientemente, con fecha 17 de abril de 2017 ha sido aportado por el ayuntamiento informe favorable de dicho organismo de 16 de marzo de 2017, no necesitando la instalación, de la evaluación de impacto ambiental, y por lo tanto solicitando que se retome el procedimiento de autorización especial.

Con fecha 20 de abril de 2017 fue necesario dictar Resolución del Presidente del Consejo Provincial de

Urbanismo de Zaragoza, ampliando el plazo para la emisión de informe por un mes adicional.

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

- Oficio de Alcaldía de 5 de abril de 2017 por el que se solicita informe relativo al expediente de autorización especial en suelo no urbanizable para parque de almacenamiento de gasóleo para distribución.
- 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 9 de noviembre de 2016.
- Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 28 de diciembre de 2016.
- Memoria relativa a Parque de almacenamiento de gasóleo para distribución de 6 de julio 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 258 de 9 de noviembre de 2016.

CUARTO.- La instalación se ubica al norte del núcleo urbano, en el polígono 27, parcela 57 con una superficie de 3.066 m², del término municipal de La Almunia de Doña Godina, en Suelo No Urbanizable Especial. De acuerdo con el Visor 2D de IDE Aragón el proyecto se ubica en la ZEPA Desfiladeros del río Jalón y dentro del ámbito de protección del Águila Azor-perdicera (*Hieraaetus Fasciatus*). Asimismo el proyecto se sitúa en la zona de afección de la carretera A-121.

Se trata de una instalación consistente en Parque de almacenamiento de gasóleo para distribución a realizar en la misma parcela en la que se ha ejecutado una estación de servicio. La promotora pretende instalar las nuevas instalaciones compuestas por tres depósitos enterrados de 30 m³ cada uno (total 90 m³ para gasóleo).

El desarrollo de esta actividad debe de llevarse a cabo preferentemente fuera del núcleo urbano de la población. Un emplazamiento en el interior del núcleo urbano o integrada dentro del actual polígono industrial, donde la inexistencia de solares o parcelas con superficie superiores a 2500 m², hace que sea inviable su implantación, así como las diferentes operaciones de carga y descarga y aumento del tráfico que la actividad generara. Es por este motivo que se aconseja un emplazamiento externo al núcleo urbano y correctamente comunicado. Se considera que el emplazamiento es el más idóneo, por la cercanía con las vías de comunicación existentes (A-121). En

conclusión su ubicación se ve determinada por la gran demanda de espacio necesaria para la propia actividad, imposible de desarrollar en suelo urbano.

Se instalarán tres tanques de doble pared enterrados con capacidad para 30.000 litros resultando una capacidad de almacenamiento de 90.000 litros, así como equipos de bombeo, zona de carga y zona de gestión de residuos en el interior de la zona delimitada por el cerramiento tipo valla de 2,5 m de altura.

Los residuos generados serán aguas hidrocarburadas producidas por algún vertido accidental y serán depuradas/gestionadas mediante separador de hidrocarburos antes de su vertido a la red general. No se requiere de suministro de agua aunque se prevé la dotación de una preinstalación de agua. La línea eléctrica partirá desde el cuadro de medida existente y discurrirá bajo zanja hasta la zona donde se ubique el cuadro general correspondiente.

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 A-121
- Red de energía eléctrica: existente en la parcela donde se ha ejecutado la estación de servicio por el mismo promotor.
- Captación de aguas: no se requiere.
- Evacuación de aguas residuales: mediante separador de hidrocarburos antes de su vertido a la red general.
- 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 14 de junio 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 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

El suelo no urbanizable especial viene regulado en el artículo 37 del citado Decreto, y considera que en la autorización de usos en esta clase de suelo, se aplicarán los procedimientos empleados en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

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 un parque de almacenamiento de gasoleo para su distribución a realizar en una parcela en la que se ha ejecutado una Estación de Servicio.

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 Especial, 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.), pero si afecta a Zona Especial de Protección de las Aves (Z.E.P.A.); se trata de la ZEPA Desfiladeros del río Jalón. Asimismo afecta a un Plan de Acción sobre Especies Amenazadas, en concreto al ámbito de protección del Águila Azor Perdicera (*Hieratus Fasciatus*). Dispone de Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 16 de marzo de 2017.

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.”*

Pero se da la circunstancia de que dicha instalación se ubica en la Zona Especial de Protección de Aves denominada Desfiladeros del Río Jalón y en la zona de afección de la Carretera A-21 por lo que en base a la legislación urbanística el suelo pasa a ser considerado suelo no urbanizable especial.

El suelo no urbanizable especial se regula en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que señala “1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

El artículo 4.3.2. de las normas urbanísticas del Plan regulan las construcciones sujetas a autorización especial y señala que “En suelo no urbanizable 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.”

El artículo 4.3.2.1 de las normas urbanísticas del Plan se refiere a la normativa aplicable a los usos de utilidad publica o interés social que requieran emplazarse en el medio rural entre los cuales al tratarse de un listado que “entre otros” establece los usos , podríamos incluir el proyecto que os ocupa.

El artículo 4.1.2 de las citadas normas urbanísticas se refiere a la clasificación del suelo no urbanizable y diferencia entre el suelo no urbanizable especial del que señala que “[...]el Plan reconoce como tal los que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales[...]” 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).

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 este tipo de instalaciones el interés público o social se entiende implícito en dichos usos, en base a la legislación de hidrocarburos.

OCTAVO.- Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se precisa la solicitud de informe a la Subdirección de Carreteras por posible afección a la carretera A-121.

NOVENO.-Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, las normas urbanísticas del texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina establecen en su artículo 4.3.2.1 las siguientes características, aplicables a la edificación donde se encuentran los equipos de bombeo, con las que el proyecto cumple y que son las siguientes:

Parcela mínima: 1.000 m²: en proyecto 3.066 m².

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m², en proyecto 0,1 m²/m².

Altura máxima: PB+2, en proyecto planta baja.

Retranqueos: La edificación se retranqueará como mínimo 5 m a cada uno de los linderos, en proyecto 5 m.

La tipología de los edificios será similar a los del entorno, prohibiendo la teja negra y la pizarra.

DECIMO.- A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial, "Parque de Almacenamiento de gasoleo para distribución", tramitado por el Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, a instancia de -----, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

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

17. RICLA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN INTEMPERIE PARA SUMINISTRO A CASETA DE BOMBEO DE AGUA, TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE RICLA, A INSTANCIA DE "-----." C.P.U.-2017/50

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Ricla, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, relativo a Línea eléctrica aérea de media tensión y Centro de Transformación intemperie para suministro a caseta de bombeo de agua, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Ricla, a instancia de D. Javier Train Marín, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón, el 27 de diciembre 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 2 de mayo de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

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

- Oficio de Alcaldía del Ayuntamiento de Ricla de 25 de abril de 2017 por el que se solicita informe relativo a la obra pretendida.
- Informe técnico favorable suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 18 de abril de 2017.
- Oficio de Alcaldía de fecha 20 de abril de 2017 por el que se somete a información pública el proyecto de instalación de línea eléctrica.
- Proyecto técnico relativo a Línea Eléctrica Aérea en media tensión y centro de transformación intemperie de 160 Kvas para suministro a caseta de bombeo de agua en el T.M de Ricla, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón el 27 de diciembre de 2016 (en formato CD)

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 sometieron a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

CUARTO.- La instalación eléctrica que dará suministro de energía a caseta de bombeo de agua se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, en la parcela 6 del polígono 28 del municipio de Ricla.

Se trata de la instalación de una línea eléctrica de media tensión y Centro de transformación Intemperie para dotar de suministro eléctrico a una caseta de bombeo de agua para riego agrícola. La línea que se proyecta consta de un tramo aéreo de 24 metros de longitud. El entronque se realizará en el apoyo metálico nº C1 de la LAMT de 15 Kv, L00602-006 propiedad de Endesa, y el tramo aéreo terminará en el nuevo y único apoyo del CTI.

Características generales de la instalación:

- Línea aérea de alta tensión a 15 Kv:
 - Se proyecta construir una línea aérea de 24 m de longitud que unirá el apoyo de entronque con el nuevo apoyo de la nueva instalación.
- Centro de Transformación Intemperie:

- Se instalará en el apoyo metálico empotrado.

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-121
- Red de energía eléctrica: discurre por el término municipal de Ricla.
- 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 14 de junio 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, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno 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 proyecto es la instalación de una línea eléctrica de media tensión y Centro de Transformación Intemperie para dotar de suministro eléctrico a una caseta de bombeo de agua para riego agrícola.

CUARTO.- El municipio de Ricla cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente, en sesión de fecha 9 de junio de 1987 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en Suelo No Urbanizable genérico, regulado en su artículo 1.1, 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 Especial de Protección de las Aves. Asimismo tampoco afecta a ningún Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

SEXTO.- Considerando que el uso previsto es admisible, con la aplicación de la normativa de suelo no urbanizable genérico, el proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el art. 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, se incluyen las *“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 el artículo 1.5.3. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ricla *“Como excepción podrán autorizarse edificaciones e instalaciones 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.-Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, en el artículo 1.5.3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Ricla se regulan las condiciones de aprovechamiento y otras limitaciones. No procede su aplicación al tratarse de una instalación eléctrica.

NOVENO.- A la vista de los argumentos técnico-jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad 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 justificado su emplazamiento en medio rural, 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, Línea Aérea en Media Tensión y Centro de Transformación Intemperie para suministro de energía a caseta de bombeo de agua, tramitado por el Ayuntamiento de Ricla, a instancia de “-----”, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ricla e interesados.

18. SANTA CRUZ DE MONCAYO: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL POLÍGONO Nº 2 PARCELA Nº 418, A INSTANCIA DE “-----
-----” C.P.U.-2016/97

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo, en solicitud de informe

sobre autorización de “Legalización de vivienda unifamiliar aislada en el polígono nº 2 parcela nº 418”, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Santa Cruz de Moncayo, a instancia de -----
-----, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según memoria técnica de noviembre de 2015, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 7 de septiembre de 2016, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo, mediante sendos escritos de 23 de septiembre de 2016 y de 8 de marzo de 2017, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 28 de marzo de 2017 ha sido aportada nueva documentación.

Con fecha 20 de abril de 2017 fue necesario dictar Resolución del Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, ampliando el plazo para la emisión de informe por un mes adicional.

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

- Oficio de Alcaldía de 1 de septiembre de 2016 por el que se solicita informe relativo a legalización de vivienda unifamiliar
- Informe técnico comarcal favorable de fecha 31 de mayo de 2016.

- Publicación del anuncio municipal relativo a la tramitación del expediente de legalización de vivienda en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 15 de noviembre de 2016.
- Compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación adscrita a la parcela existente de 28 de noviembre de 2016.
- Acreditación de los servicios técnicos municipales de que la edificación no genera un núcleo de población de fecha 13 de diciembre de 2016.
- Certificado de la Secretaria municipal de 2 de febrero de 2017 de que no se ha presentado alegación alguna en el periodo de información pública.
- Oficio del Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo de 28 de marzo de 2017 adjuntando informe urbanístico del promotor de 17 de marzo de 2017.
- Memoria técnica relativa a legalización de vivienda unifamiliar de noviembre de 2015, visada por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Aragón el 19 de noviembre de 2015.

TERCERO.-El proyecto 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 263 de 15 de noviembre

de 2016.

CUARTO.- La vivienda se ubica en el polígono 2, parcela 418 del término municipal de Santa Cruz de Moncayo, en Suelo No Urbanizable Genérico, Área de borde. La parcela tiene una superficie de 5.801 m²

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada ya existente en área de borde de 104 m² construidos en una parcela de 5724 m². La vivienda se desarrolla en una sola planta, con una altura de 3 metros y se compone de salón-comedor-cocina, tres dormitorios, un baño y un almacén.

La cimentación está formada por zapatas corridas arriostradas de hormigón armado.

La estructura es a base de muros de carga de termoarcilla y forjados de vigas y correas de madera.

El cerramiento vertical de la fachada tiene un acabado rústico a base de madera natural con un recubrimiento a base de lamas de madera machiembrada.

La carpintería exterior es de madera, de dos hojas practicables en puertas y ventanas, y la puerta de acceso a la vivienda es de madera de tipo blindado.

La cubierta, inclinada, está realizada sobre una estructura de madera que forman las vigas sobre un tablero de madera, capa de aislamiento, y una capa de compresión sobre la que finalmente se termina con teja mixta.

En cuanto a los servicios urbanísticos, de los que dispone la vivienda, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, desde la Carretera N-234 y a través de la calle Mayor se accede a la calle de acceso a la finca.
- Red de energía eléctrica: de la red de distribución.
- Captación de aguas: conexión a red general.
- Evacuación de aguas residuales: existe conexión a red general.

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 14 de junio 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 relativo a autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, según el artículo 289. 7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, disponiendo para ello de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de informe relativo a autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, deberá analizar lo establecido en el artículo 289 del Texto Refundido.

TERCERO.- El objeto del presente proyecto tiene por objeto la legalización de una vivienda unifamiliar ubicada en el polígono nº 2 parcela nº 48 en el área de borde de Santa Cruz de Moncayo.

CUARTO.- El municipio de Santa Cruz de Moncayo cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, del que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza emitió un informe parcialmente favorable, que no necesitaba de un nuevo acuerdo, en sesión de fecha 3 de julio de 2009. Con posterioridad, se adoptó acuerdo del Consejo el 30 de septiembre de 2014 relativo a la Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana para adaptar el suelo no urbanizable a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, introduciendo un área de borde para potenciar el poblamiento tradicional del núcleo y ampliación del suelo urbano no consolidado.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Moncayo y la Modificación nº 1 de dicho plan 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 el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Moncayo, en Suelo No Urbanizable Genérico. Área de borde, regulado en el artículo 3.6 de la Modificación aislada nº 1 del Plan, 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 Especial de Protección de las Aves. Asimismo tampoco afecta a ningún Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

SEXTO.- La vivienda a legalizar se encuentra situada en zona de borde del municipio de Santa Cruz de Moncayo, por lo que le será de aplicación el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. En dicho artículo se señala que *“La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve el suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones de esta Ley y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.*

El régimen de la zona de borde es de aplicación a este municipio al disponer de un plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se previó suelo urbanizable y se determinó expresamente.

El artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula en su párrafo 3 que *“En las zonas de borde, podrá autorizarse pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar (...). La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados.”*

Su párrafo 4 señala *“En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.”*

El párrafo 5 del citado artículo regula aspectos a tener en cuenta en las zonas de borde y el párrafo 6 las reglas que deben cumplir la conexión a las redes generales municipales

Por último el párrafo 7 del artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón señala que *“La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo(...).”*

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Moncayo aprobado definitivamente el 4 de septiembre de 2009, fue modificado posteriormente mediante la Modificación aislada nº 1 relativa a la adaptación del suelo no urbanizable a la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, introducción de un área de borde para potencial el poblamiento tradicional del núcleo y ampliación de suelo urbano consolidado mediante Acuerdo del

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 30 de septiembre de 2014. Se produce así la modificación del Título 3 del Plan General que regula las normas específicas en el suelo no urbanizable.

Según el artículo 3.7 de las normas urbanísticas del Plan que se refiere a la clasificación de usos en suelo no urbanizable se señala que los terrenos incluidos en la zona de borde conservan su clasificación de Suelo no Urbanizable Genérico por lo tanto lo que respecta a la regulación de usos será la misma que la establecida en el Suelo no Urbanizable Genérico a excepción de:

-Uso de vivienda familiar aislada, en desarrollo del artículo 285 de la Ley 3/2009 modificada por la Ley 4/2013 (actual artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), con objeto de potenciar el poblamiento tradicional del núcleo.

Los tipos de las construcciones vinculados a estos usos permitidos deberán ser adecuados a sus condiciones de aislada y acordes con la tipología dominante, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Por último, el artículo 3.7.1 de las normas urbanísticas del Plan regula el uso de vivienda unifamiliar aislada en zona de borde y señala que con el fin de evitar la formación de núcleo de población en la Zona de Borde, se establecen una serie de condiciones urbanísticas que deberán cumplir las viviendas unifamiliares que vayan a instalarse en este tipo de suelo, entre ellas la parcela mínima, condiciones de la edificación, condiciones higiénico-sanitarias, servicios a la parcela.

La tramitación del uso de vivienda unifamiliar que haya de emplazarse en suelo no urbanizable: zona de borde, se sujetará a lo previsto en la Ley 3/2009 y su posterior modificación Ley 4/2013 (actual 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) siendo necesario para la preceptiva concesión de licencia, la presentación de informes, solicitudes y la documentación necesaria, y la previa autorización del Consejo Provincial de Urbanismo.

No obstante, aún cumpliendo la legislación de zona de borde, se incumple con este proyecto 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. En dicho Decreto en su artículo 5 se señala que los Departamentos del Gobierno de Aragón, en el ámbito de sus respectivas competencias, impulsarán las medidas de apoyo al subsector ganadero para la aplicación de las Directrices Sectoriales.

El artículo 18.2 de dicho Decreto indica que *“Las viviendas diseminadas de nueva construcción en suelo no urbanizable, deberán guardar, con respecto a las explotaciones ganaderas legalmente establecidas, las*

distancias mínimas fijadas en el Anexo VI'

ANEXO VI
Distancias mínimas a núcleos de población
(metros)

Especie animal *	Núcleos de población (habitantes)			Viviendas diseminadas
	Menos de 500	De 500 a 3.000	Más 3.000	
Ovino/caprino	300	500	1.000	100
Vacuno	400	750	1.000	100
Equino	400	750	1.000	100
Porcino	1.000	1.000	1.500	150
Aves	500	1.000	1.500	100
Conejos	400	500	1.000	100
Animales peletería	400	500	1.000	100
Otras especies	500	750	1.500	150

* En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulte más restrictiva.

Según el artículo 21.4 del citado Decreto "Además de respetar las distancias a los núcleos de población, también deberán cumplir las distancias a las viviendas diseminadas fuera del núcleo de población del Anexo VI, siempre que estas cuenten con todas las licencias y autorizaciones necesarias. Las distancias entre las explotaciones y este tipo de viviendas deberán medirse desde los puntos más próximos de los edificios construidos." Según el párrafo 8 "La distancia mínima a mantener por las instalaciones ganaderas, respecto a viviendas diseminadas, será la establecida en el Anexo VI, sin perjuicio de la que pudiera ser aplicable conforme a las normativas específicas." En el Anexo VI que regula las distancias mínimas a núcleos de población se señala que para la especie animal aves será de 100 m. en concreto a viviendas diseminadas. En el proyecto que nos ocupa se incumple dicha distancia entre las granjas existentes y la vivienda unifamiliar construida con posterioridad.

SÉPTIMO.- En relación con los parámetros urbanísticos, según el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, le serán de aplicación los siguientes parámetros con los que el proyecto cumple, que en concreto son:

Parcela mínima: 3.000 m²: la parcela donde se ubica la vivienda tiene 5.801 m².

Edificaciones por parcela: se exigirá que exista una sola edificación por parcela.

La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

Redes generales municipales: La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas.

Retranqueos: Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de 6 metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

Superficie máxima: 300 m² de superficie construida, la vivienda a legalizar tiene 104 m².

Según el artículo 75.4. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza:

Alturas: altura máxima 7 m. la vivienda a legalizar tiene 3 m.

Vallado de la parcela: mínimo a 8 m del eje del camino o 3 m del borde del pavimento. En la documentación presentada no se representa ningún vallado.

OCTAVO.-A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, no cabe considerar la actuación propuesta, debido al incumplimiento del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre de distancias a explotaciones ganaderas.

NOVENO.-Considerando que corresponde a este Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, conforme a lo estipulado en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, relativo a la autorización de edificaciones y construcciones en zona de borde, emitir informe en el plazo de dos meses.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar desfavorablemente la autorización conforme al régimen especial de la zona de borde, regulado en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en suelo no urbanizable genérico, de "Legalización de vivienda unifamiliar aislada en el polígono nº 2 parcela nº 418", tramitado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo, a instancia de -----.

Se considera que la vivienda incumple la distancia mínima que tienen que cumplir las viviendas diseminadas con explotaciones ganaderas avícolas, conforme al 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, en aras al impulso de las medidas de apoyo al subsector ganadero para la aplicación de estas directrices establecido en dicho Decreto.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo e interesados.

19. SANTA CRUZ DE MONCAYO: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL POLÍGONO Nº 2 PARCELAS Nº 37 y 38, A INSTANCIA DE "-----
-----" C.P.U.-2017/15

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo, en solicitud de informe sobre autorización de "Legalización de vivienda unifamiliar aislada en el polígono nº 2 parcelas nº 37 y 38", previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Santa Cruz de Moncayo, a instancia de -----
-----, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según memoria técnica de enero 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 10 de febrero de 2017, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo, mediante escrito de 8 de marzo de 2017 para que presentara justificación técnica. Posteriormente, mediante escrito de 28 de marzo de 2017, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo aportó la citada justificación.

Con fecha 20 de abril de 2017 fue necesario dictar Resolución del Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, ampliando el plazo para la emisión de informe por un mes adicional.

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

- Oficio de Alcaldía de 2 de febrero de 2017 por el que se solicita informe relativo a legalización de vivienda unifamiliar.

- Informe técnico comarcal favorable de 31 de mayo de 2016.
- Publicación del anuncio municipal relativo a la tramitación del expediente de legalización de vivienda en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 10 de diciembre de 2016.
- Compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación adscrita a la parcela existente de 3 de febrero de 2017.
- Acreditación de los servicios técnicos municipales de que la edificación no genera un núcleo de población de fecha 13 de diciembre de 2016.

- Certificado de la Secretaria municipal de 2 de febrero de 2017 de que no se ha presentado alegación alguna en el periodo de información pública.
- Oficio del Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo de 28 de marzo de 2017 adjuntando informe urbanístico del promotor de fecha 17 de marzo de 2017.
- Memoria técnica relativa a legalización de vivienda unifamiliar de enero de 2016, visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de 26 de enero de 2016.

TERCERO.-El proyecto 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 283 de 10 de diciembre de 2016.

CUARTO.- La vivienda se ubica en el polígono 2, parcelas 37 y 38 del término municipal de Santa Cruz de Moncayo, en Suelo No Urbanizable Genérico, Área de borde. La parcela resultante tiene una superficie de 4296 m².

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada de 156,95 m² construidos en una parcela (resultante de la unión de las parcelas 37 y 38 del polígono 2) de 4296 m². La vivienda se desarrolla en una sola planta, con una altura de 3 metros y se compone de salón-comedor, cocina, distribuidor, dos dormitorios, un baño, almacén, bodega, jardín y porche.

La cimentación está formada por zapatas corridas arriostradas de hormigón armado.

La estructura es a base de muros de carga de termoarcilla y forjados de vigas y correas de madera.

El cerramiento vertical de la fachada se compone de una doble hoja separada por una capa de aislante de poliuretano proyectado de 5 cm de espesor y cámara de aire de 3 cm. La primera hoja la forma bloque de termoarcilla de 19 cm de espesor, mortero monocapa rayado en el exterior y ensabanado de mortero de cemento al interior. La segunda hoja es tabique de ladrillo hueco doble de 7 cm y enlucido de yeso.

La carpintería exterior es de madera, de dos hojas practicables en puertas y ventanas, y la puerta de acceso a la vivienda es de madera de tipo blindado.

La cubierta, inclinada, está realizada sobre una estructura de madera que forman las vigas sobre un tablero de madera, capa de aislamiento, y una capa de compresión sobre la que finalmente se termina con teja mixta.

En cuanto a los servicios urbanísticos, de los que dispone la vivienda, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, desde la Carretera SO-382
- Red de energía eléctrica: no figura en la documentación.
- Captación de aguas: no figura en la documentación.

- Evacuación de aguas residuales: no figura 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 14 de junio 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 relativo a autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, según el artículo 289. 7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, disponiendo para ello de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio.

SEGUNDO.-El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de informe relativo a autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, deberá analizar lo establecido en el artículo 289 del Texto Refundido.

TERCERO.- El objeto del presente proyecto tiene por objeto la legalización de una vivienda unifamiliar ubicada en el polígono nº 2 parcelas nº 37 y 38 en el área de borde de Santa Cruz de Moncayo.

CUARTO.- El municipio de Santa Cruz de Moncayo cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, del que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza emitió un informe parcialmente favorable, que no necesitaba de nuevo acuerdo, en sesión de fecha 3 de julio de 2009. Con posterioridad, se adoptó acuerdo del Consejo el 30 de septiembre de 2014 relativo a la Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana

para adaptar el suelo no urbanizable a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, introduciendo un área de borde para potenciar el poblamiento tradicional del núcleo y ampliación del suelo urbano no consolidado.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Moncayo y la Modificación nº 1 de dicho plan 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 el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Moncayo, en Suelo No Urbanizable Genérico. Área de borde, regulado en el artículo 3.6 de la Modificación aislada nº 1 del Plan, 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 Especial de Protección de las Aves. Asimismo tampoco afecta a ningún Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

SEXTO.- La vivienda a legalizar se encuentra situada en zona de borde del municipio de Santa Cruz de Moncayo, por lo que le será de aplicación el artículo 289 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En dicho artículo se señala que *“La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve el suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones de esta Ley y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios, conforme a lo establecido en este artículo.*

El régimen de la zona de borde es de aplicación a este municipio al disponer de un plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se previó suelo urbanizable y se determinó expresamente.

El artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón regula en su párrafo 3 que *“En las zonas de borde, podrá autorizarse pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar (...). La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados.”*

Su párrafo 4 señala *“En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará*

vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.”

El párrafo 5 del citado artículo regula aspectos a tener en cuenta en las zonas de borde y el párrafo 6 las reglas que deben cumplir la conexión a las redes generales municipales.

Por último el párrafo 7 del artículo 289 del Texto Refundido señala que *“La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo(...)”*

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Moncayo aprobado definitivamente el 4 de septiembre de 2009, fue modificado posteriormente mediante la Modificación aislada nº 1 relativa a la adaptación del suelo no urbanizable a la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, introducción de un área de borde para potenciar el poblamiento tradicional del núcleo y ampliación de suelo urbano consolidado mediante Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 30 de septiembre de 2014. Se produce así la modificación del Título 3 del Plan General que regula las normas específicas en el suelo no urbanizable.

Según el artículo 3.7 de las normas urbanísticas del Plan que se refiere a la clasificación de usos en suelo no urbanizable se señala que los terrenos incluidos en la zona de borde conservan su clasificación de Suelo no Urbanizable Genérico por lo tanto lo que respecta a la regulación de usos será la misma que la establecida en el Suelo no Urbanizable Genérico a excepción de:

-Uso de vivienda familiar aislada, en desarrollo del artículo 285 de la Ley 3/2009 modificada por la Ley 4/2013 (actual artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), con objeto de potenciar el poblamiento tradicional del núcleo.

Los tipos de las construcciones vinculados a estos usos permitidos deberán ser adecuados a sus condiciones de aislada y acordes con la tipología dominante, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Por último el artículo 3.7.1 de las normas urbanísticas del Plan regula el uso de vivienda unifamiliar aislada en zona de borde y señala que con el fin de evitar la formación de núcleo de población en la Zona de Borde, se establecen una serie de condiciones urbanísticas que deberán cumplir las viviendas unifamiliares que vayan a instalarse en este tipo de suelo, entre ellas la parcela mínima, condiciones de la edificación, condiciones higiénico-sanitarias, servicios a la parcela.

La tramitación del uso de vivienda unifamiliar que haya de emplazarse en suelo no urbanizable: zona de borde, se sujetará a lo previsto en la Ley 3/2009 y su posterior modificación Ley 4/2013 (actual 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) siendo necesario para la preceptiva concesión de licencia, la presentación de informes, solicitudes y la

documentación necesaria, y la previa autorización del Consejo Provincial de Urbanismo.

No obstante, aún cumpliendo la legislación de zona de borde, se incumple con este proyecto 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. En dicho Decreto en su artículo 5 se señala que los Departamentos del Gobierno de Aragón, en el ámbito de sus respectivas competencias, impulsarán las medidas de apoyo al subsector ganadero para la aplicación de las Directrices Sectoriales.

El artículo 18.2 de dicho Decreto indica que *“Las viviendas diseminadas de nueva construcción en suelo no urbanizable, deberán guardar, con respecto a las explotaciones ganaderas legalmente establecidas, las distancias mínimas fijadas en el Anexo VI”*

ANEXO VI
Distancias mínimas a núcleos de población
(metros)

Especie animal *	Núcleos de población (habitantes)			Viviendas diseminadas
	Menos de 500	De 500 a 3.000	Más 3.000	
Ovino/caprino	300	500	1.000	100
Vacuno	400	750	1.000	100
Equino	400	750	1.000	100
Porcino	1.000	1.000	1.500	150
Aves	500	1.000	1.500	100
Conejos	400	500	1.000	100
Animales peletería	400	500	1.000	100
Otras especies	500	750	1.500	150

* En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulte más restrictiva.

Según el artículo 21.4 del citado Decreto *“Además de respetar las distancias a los núcleos de población, también deberán cumplir las distancias a las viviendas diseminadas fuera del núcleo de población del Anexo VI, siempre que estas cuenten con todas las licencias y autorizaciones necesarias. Las distancias entre las explotaciones y este tipo de viviendas deberán medirse desde los puntos mas próximos de los edificios construidos.”* Según el párrafo 8 *“La distancia mínima a mantener por las instalaciones ganaderas, respecto a viviendas diseminadas, serán la establecida en el Anexo VI, sin perjuicio de la que pudiera ser aplicable conforme a las normativas específicas.”* En el Anexo VI que regula las distancias mínimas a núcleos de población se señala que para la especie animal aves será de 100 m. en concreto a viviendas diseminadas. En el proyecto que nos ocupa se incumple dicha distancia entre las granjas existentes y la vivienda unifamiliar construida con posterioridad.

SÉPTIMO.- En relación con los parámetros urbanísticos, según el artículo 289 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le serán de aplicación los siguientes parámetros con los que el proyecto cumple, que en concreto son:

Parcela mínima: 3.000 m²: la parcela donde se ubica la vivienda tiene 4.296 m², cumple.

Edificaciones por parcela: se exigirá que exista una sola edificación por parcela, de acuerdo con la documentación gráfica aportada se puede observar que se trata de dos edificaciones unidas por un cubierto, es decir, que son dos volúmenes independientes unidos por un porche abierto en dos de sus lados, no cumple.

La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

Redes generales municipales: La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas, cumple.

Retranqueos: Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de 6 metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio, cumple.

Superficie máxima: 300 m² de superficie construida, la vivienda a legalizar tiene 156,95 m², cumple.

Según el artículo 75.4. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza:

Alturas: altura máxima 7 m. la vivienda a legalizar tiene 3 m, cumple.

Vallado de la parcela: mínimo a 8 m del eje del camino o 3 m del borde del pavimento. En la documentación presentada no se representa ningún vallado.

OCTAVO.-A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, no cabe considerar la actuación propuesta debido al incumplimiento del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre distancias a explotaciones ganaderas.

NOVENO.-Considerando que corresponde a este Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, conforme a lo estipulado en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, relativo a la autorización de edificaciones y construcciones en zona de borde, emitir informe en el plazo de dos meses.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Informar desfavorablemente la autorización conforme al régimen especial de la zona de borde, regulada en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en suelo no urbanizable genérico, de "Legalización de vivienda unifamiliar aislada en el polígono nº 2 parcelas nº 37 y 38", tramitado por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo, a instancia de -----

Se considera que la vivienda incumple la distancia mínima que tienen que cumplir las viviendas diseminadas con explotaciones ganaderas avícolas, conforme al 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, en aras al impulso de las medidas de apoyo al subsector ganadero para la aplicación de estas directrices establecido en dicho Decreto.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Cruz de Moncayo e interesados.

20. VILLARROYA DE LA SIERRA: INFORME PREVIO A LA FIJACIÓN DE SUPERFICIE MÍNIMA EN ZONA DE BORDE, EN FUNCIÓN DEL PARCELARIO EXISTENTE, A INSTANCIA DEL “AYUNTAMIENTO DE VILLARROYA DE LA SIERRA.” C.P.U.-2017/16

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra, en solicitud de informe previo a la fijación de superficie mínima en zona de borde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el término municipal de Villarroya de la Sierra, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno 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 14 de febrero de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

Con fecha 9 de mayo de 2017 fue necesario dictar Resolución del Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, ampliando el plazo para la emisión de informe por un mes adicional.

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

- Oficio del Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra de 14 de febrero de 2017, por el que se remite el Estudio urbanístico de la zona de borde y propuesta de parcela mínima para el municipio y se solicita al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, informe previo a la fijación de superficie mínima en zona de borde.
- Oficio del Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra, por el que se remite el acuerdo plenario de 6 de abril de 2017 aprobatorio del Estudio urbanístico de zona de borde y propuesta de parcela mínima.

- Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra de que el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo proponer la delimitación de la zona de borde para la autorización de construcciones de 3000 a 750 metros cuadrados.
- Estudio Urbanístico parcelario de la Zona de Borde y propuesta de parcela mínima para autorización de construcciones según art. 289 de la Ley de Urbanismo de Aragón, suscrito por Arquitecto competente, de fecha 1 de febrero de 2017.

TERCERO.- El municipio de Villarroya de la Sierra tiene una población de 503 habitantes, y dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por lo que se incluye dentro del ámbito subjetivo de aplicación del régimen urbanístico simplificado, siéndole de aplicación el régimen de la zona de borde. Según la regulación del área de borde la parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados, pero el Ayuntamiento propone una superficie inferior, de 750 m² considerando el parcelario previamente existente, que es aportado en estudio urbanístico de 1 de febrero de 2017.

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 14 de junio 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 relativo a la fijación de superficie mínima en zona de borde, en función del parcelario existente, según el artículo 289.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, disponiendo para ello de un plazo máximo de dos meses, teniendo el informe carácter vinculante, si el mismo se emite en plazo.

SEGUNDO.- El municipio de Villarroya de la Sierra dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que fue aprobado definitivamente con prescripciones el 11 de febrero de 1982 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza; las prescripciones se dieron por cumplidas en el acuerdo de dicha Comisión de 29 de septiembre de 1982. Le serán de aplicación las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Los terrenos para los que se fija la superficie conforman la zona de borde y se encuadran, en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera del citado texto.

TERCERO.- El artículo 288 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, contempla el ámbito subjetivo del régimen urbanístico simplificado, siendo de aplicación a municipios con población inferior a dos mil habitantes.

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

Ante la posibilidad contemplada en la normativa en lo relativo a la adopción de una superficie inferior a los 3.000 cuadrados que propone por defecto, y cumpliendo el resto del condicionado fijado en la misma norma, se ha aportado por el ayuntamiento certificación del acuerdo plenario de 6 de abril de 2017, que propone la delimitación de la zona de borde del núcleo urbano de Villarroya de la Sierra de 3000 a 750 m², conforme al documento Estudio Urbanístico Parcelario de la zona de borde con la propuesta de reducción de la parcela mínima.

El estudio urbanístico referido, previo examen de las circunstancias objetivas aplicables al municipio, y atendiendo entre otras al límite de la conexión a las redes y servicios urbanos existentes, a las diferentes medias de la realidad de las propiedades afectadas, así como a la viabilidad de un desarrollo ordenado y coherente de iniciativas de distinta índole como almacenes pequeños, pequeñas industrias y viviendas unifamiliares en el municipio, propone una superficie de 750 metros cuadrados.

De acuerdo con la documentación aportada, el análisis de la zona de borde del núcleo urbano de

Villarroya de la Sierra ha supuesto el estudio inicial de la delimitación del suelo urbano vigente.

A partir de los puntos terminales de las redes municipales, y para definición espacial de la zona de borde del núcleo y las parcelas que la constituirían, se ha estimado el criterio de prolongación máxima de 300 metros de las redes municipales.

Se aporta en la documentación el listado completo de parcelas, definidas por su nomenclaturas catastral correspondientes a polígono y parcela con medida de su superficie declarada por el catastro de rústica del municipio. Así mismo, se ha desarrollado un estudio estadístico del número de parcelas respecto del total (314) en función de distintos rangos de tamaño.

ESTUDIO ESTADÍSTICO PARCELAS ZONA DE BORDE_VILLARROYA DE LA SIERRA				
m ²	Nº de parcelas	Superficie total	Superficie media	% Parcelas respecto total
< 250	40	5987	149,18	12,74%
250-500	75	27581	367,747	23,89%
500-750	51	29871	585,706	16,24%
750-1000	20	17665	883,25	6,37%
1000-1500	37	47072	1272,22	11,78%
1500-2000	14	22468	1604,86	4,46%
2000-3000	17	41737	2455,12	5,41%
3000-5000	30	118525	3950,83	9,55%
>5000	30	300851	10028,37	9,55%

CUARTO.- En el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se establece en su apartado 5, que hasta el momento que se elabore una directriz especial de urbanismo que establezca las condiciones mínimas de autorización en zona de borde, se deberá tener en cuenta, entre otras condiciones:

- a) *“La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.*
- b) *Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.”*

De estas condiciones se deduce que los conceptos de parcela mínima y de edificabilidad están directamente relacionados, por lo que es necesario que se establezcan unas dimensiones mínimas que deban tener las parcelas para que estas puedan ser consideradas edificables.

Si bien en la regulación de zona de borde están fijadas las superficies máximas que podrán tener las construcciones permitidas, podemos entender que la parcela mínima no podrá ser cualquiera, aun cuando el artículo 289 no fija una cantidad mínima, ya que ante una edificación de 300 o 400 m² no parece que exista proporcionalidad si se propone una parcela mínima de 750 m². De hecho, en el caso de viviendas, la edificabilidad resultante de construcciones de 300 m² en una parcela de 3.000 m² es de 0,1 m²/m², mientras que si la parcela es

de 750 m² resulta una edificabilidad de 0,4 m²/m². Y en el caso de pequeñas industrias de 400 m², en parcelas de 3.000 m² la edificabilidad es de 0,13 m²/m² mientras que si la parcela es la propuesta, de 750 m², la edificabilidad resulta de 0,5 m²/m², es decir, una edificabilidad cercana a la propia de suelo urbano residencial de tipología unifamiliar aislada en el primer caso y de una edificabilidad cercana a la establecida por defecto para uso característico industrial o terciario (art. 53 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) en el segundo. Del estudio estadístico de las parcelas se observa que hay otros tramos más representativos de la estructura de esa zona de borde con parcelas de mayor superficie.

Por otra parte también se deberá tener en cuenta la necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente, es decir, la existencia de dos o más edificaciones residenciales dentro del área definida por un círculo de 150 metros con origen en la edificación proyectada, condición que ahonda en la necesidad de una parcela con mayor superficie de la mínima propuesta de 750 m².

QUINTO.-A la vista de los argumentos técnico-jurídicos esgrimidos, no cabe considerar viable desde el punto de vista urbanístico, la propuesta de superficie mínima para el área de borde de 750 m² del municipio de Villarroya de la Sierra. Del estudio estadístico de las parcelas en la zona de borde del municipio se observa que hay otros tramos más representativos de la estructura de esa zona de borde con parcelas de mayor superficie.

En virtud de lo expuesto,

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

Informar desfavorablemente, con carácter previo a la fijación de superficie mínima en zona de borde por parte del Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra, conforme al régimen de las zonas de borde, regulado en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que ha sido tramitado por el propio ayuntamiento.

Se considera que no es viable la propuesta de superficie mínima para el área de borde de 750 m² del municipio de Villarroya de la Sierra. Del estudio estadístico de las parcelas en la zona de borde del municipio se observa que hay otros tramos más representativos de la estructura de esa zona de borde con parcelas de mayor superficie.

21. ZARAGOZA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE REHABILITACIÓN DE TORRE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, TRAMITADO POR AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, A INSTANCIA DE ----- C.P.U.-2017/45

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable especial, para Rehabilitación de torre para vivienda unifamiliar, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de -----, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según proyecto visado el 26 de octubre de 2016, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, modificado en abril 2017, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 7 de abril de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

Con fecha 9 de mayo de 2017 fue necesario dictar Resolución del Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, ampliando el plazo para la emisión de informe por un mes adicional.

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

- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 5 de abril 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.
- Solicitud de la promotora de licencia urbanística de obra al Ayuntamiento de Zaragoza de 3 de noviembre de 2016.
- Informe técnico del Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza de 20 de marzo de 2017
- Propuesta de resolución del Servicio de Licencias Urbanísticas al Gerente de Urbanismo, de 21 de marzo 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.
- Oficio del Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Zaragoza de 5 de mayo de 2017 por el que se adjunta modificación del proyecto.
- Comunicación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 23 de mayo de 2017, de que no se requiere informe.
- Proyecto básico y de ejecución de rehabilitación de torre para vivienda unifamiliar, de fecha

octubre de 2016 y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 26 de octubre de 2016.

- Modificado del proyecto de rehabilitación de torre para vivienda unifamiliar de abril de 2017.

TERCERO.-De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

CUARTO.- La vivienda a rehabilitar, está ubicada en el polígono 162, parcela 74 del Paraje denominado Torre Velasco de Garrapinillos, en el término municipal de Zaragoza. Según los datos del registro de la propiedad la parcela tiene una superficie de 4.000 m². La finca se incluye en Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional SNU EP (R) según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Hoja 28).

De acuerdo con la información obtenida del Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón el proyecto se sitúa dentro del ámbito de protección del Cernícalo Primilla (Falco Naumanni).

El objeto del proyecto es la rehabilitación de una torre para vivienda unifamiliar construida, según documentación, con anterioridad al año 1959. El edificio a rehabilitar está formado por tres volúmenes en torno a un patio.

El proyecto plantea conservar la configuración original de la torre así como sus volúmenes y rehabilitarla para ponerla en uso como vivienda atendiendo al programa de necesidades planteado por la propiedad.

La rehabilitación que se pretende consiste en:

- Vallado de parcela.
- Excavación para saneado de solera.
- Demolición de forjado de techo planta baja y construcción de uno nuevo.
- Reparación de la estructura de cubierta de madera, con sustitución parcial si fuese necesario de piezas sueltas.
- Nueva distribución de la vivienda acorde con el programad e necesidades planteado por la propiedad.
- Apertura de nuevos huecos para responder a las necesidades actuales de luz y ventilación.
- Aislamiento de la envolvente térmica tanto en cubierta como en fachada.
- Nueva instalación de fontanería, calefacción, electricidad y telecomunicaciones.

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 el Camino de San Lamberto.
- Red de energía eléctrica: se plantean dos opciones: la primera realizar una instalación aislada de autoconsumo mediante paneles solares fotovoltaicos con sistema de acumulación por baterías. La segunda, tras la petición de las condiciones de suministro a la compañía eléctrica, la acometida eléctrica a la red de distribución general existente en las cercanías.
- Captación de aguas: captación subterránea del freático mediante pozo (se restaurará el existente). No se trata de agua potable por lo que se recurrirá a sistemas de abastecimiento de agua potabilizada proporcionada por empresas especializadas o mediante instalación de potabilizadora.
- Evacuación de aguas residuales: mediante sistema combinado, con un primer filtro de separación de grasas, una depuradora anaeróbica por digestión y un sistema secundario final de fitodepuración que garantiza un vertido 0 al terreno.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con 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 14 de junio 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 especial, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma

norma.

El suelo no urbanizable especial viene regulado en el artículo 37 del citado Decreto, que considera que en la autorización de los usos en esta clase de suelo, se aplicarán los procedimientos empleados en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

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. 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 rehabilitación de una torre para vivienda unifamiliar construida con anterioridad a 1959, conservando la configuración y los volúmenes originales.

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 Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario en la categoría sustantiva de protección en el Regadío Alto Tradicional SNU EP (R), 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 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 vivienda se encuentra en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla. Dispone de una comunicación de 23 de mayo de 2017 por la que se indica desde el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, que no requiere de informe al desarrollarse la actividad solicitada en el interior de la vivienda

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.

La vivienda que se pretende rehabilitar, en concreto, se encuentra ubicada en suelo no urbanizable especial, por lo que también le será de aplicación el artículo 37 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su párrafo 2º *señala que* “los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico [...]podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos”.El artículo remite por lo tanto a los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 aplicables al suelo no urbanizable genérico.

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se incluyen en su artículo 6.1.17 como susceptibles de autorización las “Obras de renovación de edificación tradicional rústica (...) conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas”.

El artículo 6.2.4. 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 nº 90 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. En su nueva redacción, señala en el párrafo c) que *“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 a los espacios libre públicos y privados que sean tradicionales en las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza”.

El artículo 6.3.18. de las normas urbanísticas señala que “En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agraria, ganadera o extractiva, actual o potencial.

El artículo 6.3.21 de las normas urbanísticas establece las condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto tradicional, señala que se permiten los usos de todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 y no prohíbe el uso proyectado.

SÉPTIMO.-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.

Se realizan obras de reparación en la cubierta de la edificación existente con mantenimiento de las características de volumen actuales (6.2.4.c)

OCTAVO.- 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 especial, Rehabilitación de torre para vivienda unifamiliar, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de “-----”, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados.

22. ZARAGOZA: INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, TRAMITADO POR AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, A INSTANCIA DE -
----- C.P.U.-2017/70

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable, para Construcción de vivienda unifamiliar, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de -----, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según proyecto visado el 12 de mayo 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 28 de marzo de 2017, encontrándose completo para su tramitación.

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

- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 10 de mayo 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.
- Solicitud del promotor de licencia urbanística de obras al Ayuntamiento de Zaragoza de 14 de septiembre de 2016.
- Informe técnico del Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza de 11 de octubre de 2016.
- Autorización de las actuaciones por parte de la Subdirección de Carreteras del Gobierno de Aragón de 2 de marzo de 2017.
- Modificación de la resolución del Director General de Movilidad e Infraestructuras recaída en el expediente, en relación con el punto kilométrico en la que se van a ejecutar varias actuaciones de 3 de abril de 2017.
- Solicitud del promotor al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 2 de mayo de 2017 por estar la construcción en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla.
- Propuesta de resolución del Servicio de Licencias Urbanísticas al Gerente de Urbanismo, de 4 de mayo 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.

- Proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 12 de mayo de 2016.

TERCERO.-De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

CUARTO.- La vivienda que se proyecta, está ubicada en Avda. de Montañana nº 752, del barrio rural de Montañana, en el término municipal de Zaragoza. Según los datos catastrales, la parcela tiene una superficie de 1.233 m². Parte de la parcela se incluye en Suelo No Urbanizable Genérico del Núcleo Rural Tradicional SNU G (NRT) y el resto en Suelo No Urbanizable Especial Protección Regadío Alto Tradicional SNU EP (R), según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Hoja 23).

De acuerdo con la información obtenida del Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón el proyecto se sitúa en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla.

El objeto del proyecto es la ejecución de una vivienda unifamiliar que se desarrolla en planta baja de forma que se establece el siguiente programa: hall, sala, baño 2, estar-comedor, cocina, dormitorio 1, baño 1, vestidor, dormitorio 2 y garaje.

El edificio a construir se ubicará en un solar de forma rectangular, con un frente de 18,70 m a la Avenida de Montañana y un fondo de 62,29 metros. Posee medianería a la derecha y el fondo linda con la acequia mayor de Mamblas. El solar tiene una superficie de 1.166 m².

El diseño constructivo de la vivienda viene definido por una cimentación a base de zapatas corridas de hormigón armado, la tipología estructural básica del edificio responde a la de pórticos planos ortogonales de vigas y pilares de hormigón armado y la cubierta se realiza mediante forjado unidireccional de viguetas de hormigón in situ con bovedilla de poliestireno.

El cerramiento exterior de la vivienda se realizará con una hoja de ½ pie de ladrillo cerámico perforado, con ensabanado interior, aislante de 10 cm de poliestireno extrusionado y doblado con rasillón cerámico. En fachada se dispondrá de un acabado continuo de mortero monocapa..

La cubierta será plana invertida y no transitable.

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 Avenida Montañana.
- 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 14 de junio 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, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

El suelo no urbanizable especial viene regulado en el artículo 37 del citado Texto Refundido, que considera que en la autorización de los usos en esta clase de suelo, se aplicarán los procedimientos empleados en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

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. 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 construcción de un edificio destinado a albergar una vivienda unifamiliar que se desarrolla en planta baja.

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, parte en Suelo No Urbanizable Genérico en la categoría de Núcleos rurales tradicionales y parte en Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario en la categoría sustantiva de protección en el Regadío Alto Tradicional SNU EP (R), regulados 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 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 si a Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto de acuerdo con el Visor de Régimen Jurídico del Territorio de Aragón la vivienda se encuentra en el ámbito de protección del Cernícalo 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.

Al encontrarse parte de la parcela ubicada en suelo no urbanizable especial, le será de aplicación el artículo 37 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su párrafo 2º *señala que* “*los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico [...] podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos*.” El artículo remite por lo tanto a los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 aplicables al suelo no urbanizable genérico.

El artículo 6.1.17 de las citadas normas urbanísticas, señala como susceptibles de autorización especial las “*Obras de renovación de edificación tradicional rústica (...) conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas.*”

Según el artículo 6.1.18 de las normas urbanísticas del Plan General que se refiere a las condiciones generales de la edificación en su párrafo 7 señala que “*Conforme a lo previsto en los artículos 6.2.3 y 6.2.4 de estas normas, no estarán sujetos a las condiciones generales de posición y superficie edificable contenidas en este artículo las viviendas familiares situadas dentro de los asentamientos rurales tradicionales expresamente delimitadas por el plan general*”.

Según el artículo 6.2.2 de las normas urbanísticas del citado Plan General “*Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que bien por la época y la forma de la construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.*” Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas y otros edificios rurales de usos varios, entre otras construcciones, como la existente en la parcela que nos ocupa.

Según el párrafo 2 de este artículo “*Se entiende por núcleos rurales tradicionales las agrupaciones de*

edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas, almacenes(...) y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales, siempre que su dimensión o características morfotípicas no justifiquen la clasificación y tratamiento como suelo urbano y que respondan a tipos reconocibles como asentamientos tradicionales en el medio rural de Zaragoza, y aun cuando existan en ellos esporádicos ejemplares de edificación no tradicional.”

Su párrafo 4 señala que *“(...) se consideran núcleos rurales tradicionales con los mismos efectos previstos en esta sección, los que en los planos del plan general se delimitan como tales en el suelo no urbanizable genérico (NRT)”*

Y por último el párrafo 6 del artículo 6.2.2 de las normas urbanísticas hace referencia a la legislación urbanística autonómica aplicable en el momento en que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y establece que *“(...) el suelo ocupado por los edificios tradicionales aislados o agrupados, y los núcleos tradicionales situados en el suelo no urbanizable del término municipal podrán acogerse a lo establecido en el artículo 24 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón (en la actualidad artículo 35 del 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 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 (...)”*

d) *“En el interior de los núcleos rurales tradicionales, cuando no se opte por la restauración, consolidación, rehabilitación o reconstrucción de una edificación existente, se permitirá edificar una construcción total o parcialmente de nueva planta con una superficie construida total máxima de 150 metros cuadrados, y una altura máxima de dos plantas y 7 metros.”*

El párrafo i) de las normas urbanísticas establece que *“Para la autorización de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o nueva planta en el interior de los núcleos rurales tradicionales no se exigirá la disponibilidad de la parcela mínima edificable exigida con carácter general en el suelo no urbanizable, sino de una parcela cuyas dimensiones sean acordes con las tradicionales en el núcleo en que se sitúa.”*

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.”

l) “Se permite la implantación de nuevos usos de vivienda unifamiliar, (...), respetando en todo caso las características tipológicas de la edificación y las limitaciones generales expresadas en los dos apartados anteriores”.

El artículo 6.2.4. de las normas urbanísticas in fine señala que *“El tramite de autorización en ausencia de plan especial será establecido en artículo 25 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón.”*(en la actualidad artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

En el artículo 6.1.18 de dichas normas se regula el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario que es el conjunto de terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agraria, ganadera o extractiva, actual o potencial. Se incluyen entre otras categorías sustantivas los suelos del regadío alto tradicional.

Por último en el artículo 6.3.29 de las normas urbanísticas regula el suelo no urbanizable genérico incluyendo los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable (sección primera del Capítulo 6.2).

SÉPTIMO.- Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se solicitará Informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de acuerdo con lo previsto en el Decreto 233/2010, de 14 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla, por proyectase la edificación en el ámbito de protección de dicha especie.

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.

La superficie construida será como máximo de 150 m²; se proyectan 149,98 m² por lo que cumple.

La altura máxima construida será de 2 plantas y 7 m.; se proyectan una planta y 6,50 m. de altura total por lo que también cumple.

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, Construcción de vivienda unifamiliar, tramitada por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de “-----”, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

SEGUNDO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados.

23. CONSULTAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL E INFORME CORRELATIVO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 35.2 DEL TRLUA.

1. MALLÉN: CONSULTA DEL INAGA RESPECTO A “EXPLOTACIÓN CANTERA MANLIA”, A INSTANCIA DE ----- C.P.U.-2017/54

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón está realizando el trámite de consultas a que se refiere el artículo 25.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que regula la evaluación de impacto ambiental, en relación a Explotación Cantera Manlia, que se llevará a cabo en el término municipal de Mallén.

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 ordinaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 8 de mayo 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 ordinaria, para el expediente relativo a Explotación Cantera Manlia, que se llevará a cabo en el término municipal de Mallén, 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 Documento Ambiental del proyecto de Explotación Cantera Manlia, que incluía, Introducción, definición, ubicación, características del sistema de explotación, plan de producción, análisis de alternativas, análisis de potenciales impactos, medidas preventivas y correctoras para la adecuada protección del medio ambiente, programas de restauración y diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto. La memoria fue realizada en marzo de 2017.

TERCERO.- La instalación se proyecta en la finca donde se localiza la Cantera Manlia que corresponde a la parcela 797 del polígono 4 en el municipio de Mallén. Se encuentra cercana a la planta de tratamiento y planta de hormigón de la empresa -----

De acuerdo con el Visor 2D de IDE Aragón en la parcela donde se ubica la planta no se observan afecciones a elementos relevantes del territorio.

El proyecto tiene como objeto la explotación a cielo abierto de un depósito de gravas y arenas dentro de los recursos de la Sección A en lo que denominan Cantera "Manlia".

El método de explotación que se adoptará para la extracción del material es el de cielo abierto por banqueo descendente, con una altura de frente final inferior a 7 metros. Consiste en el inicio de las labores en forma de trinchera a partir de la cota de terreno hasta alcanzar la profundidad final del nivel que se va a explotar, con alturas máximas de desmonte entre 5 y 7 metros.

La extracción se planifica a partir de un ciclo de operaciones básicas de actuación que son las siguientes:

1. operaciones preparatorias: desbroce del terreno, recogida de tierras y acopio de tierras.
2. operaciones de explotación: arranque, carga y transporte.
3. operaciones de restauración: relleno de huecos, refino de áreas planas, refino de taludes y plantación para revegetación del espacio afectado.

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 14 de junio 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 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno 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 explotación a cielo abierto de un depósito de gravas y arenas dentro de los recursos de la Sección A en lo que se denomina Cantera “Manlia”.

TERCERO.- El municipio de Mallén cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 28 de enero de 2009.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones de dicho Plan General de Ordenación Urbana, 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 Mallén, en Suelo no Urbanizable Genérico, sistema productivo agrario, seco, 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.), ni a ningún Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

QUINTO.- Considerando que el uso previsto es admisible, al encontrarse en suelo no urbanizable genérico, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el art. 34 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, se incluyen entre otras las instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mallén establecen en el artículo 31.1. que *“Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del término municipal no clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable. Dicho suelo constituye el soporte y el continente de las actividades de producción forestal, agrícola, ganadería, extractiva, de sistemas generales, y áreas de protección (...)”*.

El artículo 32 de las normas urbanísticas del plan regula los usos admisibles en suelo no urbanizable y señala en su apartado primero que *“son usos característicos del suelo no urbanizable: el agrícola, el forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales”*.

De acuerdo con la documentación aportada, el proyecto consiste en la extracción de gravas y arenas a cielo abierto, y no consta en el documento ambiental dato alguno que indique la existencia de ninguna instalación o edificación necesaria para llevar a cabo la actividad planteada más allá de la utilización de la maquinaria propia de estas actividades, tales como retroexcavadoras, palas cargadoras y dumperes.

SEXTO.-Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, en la memoria no hay condiciones ni parámetros urbanísticos a valorar salvo la compatibilidad del uso proyectado con la clase de suelo donde se pretende realizar.

SÉPTIMO.- Se considera que el proyecto “Explotación Cantera Manlia”, que se llevará a cabo en el municipio de Mallén que nos ocupa, es compatible con la ordenación urbanística vigente.

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 Explotación Cantera Manlia, que se llevará a cabo en el término municipal de Mallén.

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

2. SIERRA DE LUNA-LAS PEDROSAS: CONSULTA DEL INAGA RESPECTO A "MODIFICADO DE PARQUE EÓLICO LA PEÑA", A INSTANCIA DE ----- C.P.U.-2017/47

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, que regula la evaluación ambiental simplificada, en relación a Modificado de Parque Eólico La Peña, que se llevará a cabo en los términos municipales de Sierra de Luna y Las Pedrosas.

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 21 de abril 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 Modificado de Parque Eólico La Peña, que se llevará a cabo en los términos municipales de Sierra de Luna y Las Pedrosas, 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 Documento ambiental del proyecto de Modificado de Parque Eólico La Peña, que incluía, objetivo, cumplimiento del condicionado del informe ambiental del Departamento de Medio Ambiente de 2002,

cumplimiento del condicionado de la Resolución de 22 de octubre de 2012 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, cumplimiento del condicionado de la Resolución de 15 de mayo de 2015 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, descripción del proyecto, descripción del medio, identificación y valoración de impactos, medidas preventivas y correctoras, plan de vigilancia ambiental. La memoria fue realizada en diciembre de 2016.

TERCERO.- La instalación se proyecta en los municipios de Sierra de Luna y Las Pedrosas en la Comarca de Cinco Villas, provincia de Zaragoza, entre los parajes Val de Oliva, Puyescas y Val de Olivo.

Desde Zaragoza, el acceso a la zona de estudio se realiza tomando la carretera A-23 con dirección Huesca, hasta alcanzar la salida denominada Zuera Norte, a través de la cual se toma la carretera A-124 con dirección Las Pedrosas, atravesando en primer lugar el polígono industrial El Campillo y posteriormente el cruce de Las Paules primero y el de Gurrea de Gállego después. Una vez en Las Pedrosas, a la altura del p.k. 21,7 de la carretera A-124, parte un camino con dirección sur, que accede al Embalse de Las Pedrosas, y que se corresponde con el acceso al futuro Parque eólico.

El proyecto modificado de Parque Eólico La Peña, consta de 12 aerogeneradores de 2,5 MW de potencia nominal unitaria, por lo que la potencia total de la instalación es de 30 MW. Los aerogeneradores tienen un rotor de 114 m de diámetro y van montados sobre torres tubulares cónicas de 93 m de altura. Todos ellos se instalarán dentro del área denominada "Sierra de Luna-4", incluida en el Plan Eólico Estratégico I y el Plan Eólico reformado de Desarrollos Eólicos, S.A. en Aragón, aprobados mediante Orden de 4 de junio de 1998 del Dpto. de Economía, Hacienda y Fomento y Orden de 4 de diciembre de 2003 del Dpto. de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón respectivamente.

En el interior de cada aerogenerador se instalará un centro de transformación para elevar la energía producida a la tensión de generación de 690V hasta la tensión de distribución en el interior del parque de 30 kV.

Mediante una red subterránea de media tensión (30 kV) se recogerá la energía generada por los aerogeneradores y la llevará hasta la subestación transformadora Valde Navarro 30/220kV. La subestación no forma parte del alcance del proyecto. Dicha subestación recogerá la energía generada por varios parques ubicados en la zona, de manera que se promueve el uso de infraestructuras comunes para la evacuación.

Se instalará una línea de tierra común para todo el parque, formando un circuito equipotencial de puesta a tierra y una red de comunicaciones para la operación y control del parque.

Las redes de media tensión, de comunicaciones y de tierras discurrirán enterradas en la misma zanja hasta la subestación denominada SET Valde Navarro objeto de otro proyecto.

El Parque Eólico se completará con el vial de acceso al parque y con los viales interiores de acceso a cada uno de los aerogeneradores y torre meteorológica, siguiendo las especificaciones técnicas del fabricante del aerogenerador a instalar.

Junto a cada aerogenerador será preciso construir un área de maniobra necesaria para la ubicación de grúas y trailers empleados en el izado y montaje del aerogenerador.

El punto final de la energía generada por el parque está previsto en SET Gurrea 220. esto se realizará de manera conjunta con otros promotores con parque en la zona, a través de un alínea aérea de 220 kV que partiendo desde la SET “Valde Navarro”, llegará a barras de la SET PE Rabosera, subestación existente, y mediante la línea de 220 kV también existente, llegará a SET Gurrea. Las infraestructuras de evacuación son objeto de otro proyecto.

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 14 de junio 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 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno 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 definir las modificaciones con respecto a un proyecto redactado en 2012 y valorar el conjunto de las instalaciones del Parque Eólico La Peña, situado en los términos municipales de Sierra de Luna y Las Pedrosas. Se trata de una instalación dedicada a la producción de energía eléctrica utilizando como energía primaria el viento, y está compuesta por aerogeneradores, por una infraestructura eléctrica y por las instalaciones de evacuación de la energía producida.

TERCERO.- El municipio de Sierra de Luna cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de fecha 3 de febrero de 2014.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones de dicho Plan General de Ordenación Urbana, 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 Sierra de Luna, en Suelo no Urbanizable Genérico y Especial, regulado en su artículo 38 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.

Por otra parte, el municipio de Las Pedrosas no dispone de instrumento de planeamiento propio.

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.), ni a ningún Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

QUINTO.- Considerando que el uso previsto es admisible, al encontrarse en suelo no urbanizable especial, le será de aplicación el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que en su párrafo segundo señala que *“los*

instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico (...) podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren ser preceptivos”.

Con la aplicación de la normativa de suelo no urbanizable genérico, por remisión, el uso relativo al proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el art. 35 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, se incluyen las *“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”.*

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sierra de Luna regulan en el Título VI el Suelo No Urbanizable. En el artículo 134 de dichas normas regula el régimen general del suelo No Urbanizable Especial y establece que *“1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, (...) 2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial (...)3. No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero”.*

El artículo 136 de las normas urbanísticas del Plan regula la Zona de Suelo No Urbanizable Especial-Espacios Naturales, donde se ubica la instalación y establece que *“se considera Suelo No Urbanizable Especial por Espacios Naturales lo siguiente:*

1. Patrimonio cultural y natural: se delimitan las superficies protegidas como Lugar de Importancia Comunitaria “Montes de Zuera” y Zona de Especial Protección para las Aves “Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y El Castellar”, así como las superficies a proteger en los relieves de mayor pendiente y riesgos erosivos que se ubican en cabeceras fluviales y barrera topográfica central, donde se han conservado los hábitats de interés comunitario (Red Natura 2000) (...).”

2. Montes: el monte catalogado como Z-3123 "tendrá la condición de suelo no urbanizable de protección especial (...)"

El artículo 139 de las normas urbanísticas del Plan regula la Zona Suelo No urbanizable Especial-Cauces establece que *"Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y a una zona de policía de metros de anchura (...), Queda prohibida la instalación de edificaciones y desarrollo de actividades no agrícolas en la zona de policía de 100 metros a ambas márgenes de los cauces (...) salvo autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro."*

Asimismo, de acuerdo con el artículo 141 de dichas normas urbanísticas *constituirán el Suelo no urbanizable genérico(...) todos aquellos suelos que no se hayan previsto como suelo urbano o suelo no urbanizable especial, y acreedores a un grado de protección que aconseja su preservación del potencial desarrollo urbanizado y edificatorio".(...)* en suelo no urbanizable genérico *podrán autorizarse, (...), las siguientes construcciones e instalaciones: a) Las que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas: construcciones e instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales (...)."*

Por otra parte a la parte de la instalación que se proyecta en el municipio de Las Pedrosas le serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

SEXTO.-Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, al tratarse de instalaciones, no les serán de aplicación dichos parámetros propios de edificaciones.

SÉPTIMO.- Se considera que el proyecto "Modificado de Parque Eólico La Peña", que se llevará a cabo en los municipios de Sierra de Luna y Las Pedrosas que nos ocupa, es compatible con la ordenación urbanística vigente.

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 modificado de Parque Eólico La Peña, que se llevará a cabo en los términos municipales de Sierra de Luna y Las Pedrosas.

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

24. DACIONES DE CUENTA AL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

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

- 1.- Ejea de los Caballeros: Inscripción renovación cargos Consejo Rector y cambio domicilio social de la Junta Compensación del Sector SU-1 (CPU 2011/157).
- 2.- Figueruelas: Inscripción cambio domicilio social de la Junta de Compensación del Plan Parcial del Sector P-8 (COT 2009/243).
- 3.- Quinto: Modificación aislada Plan Parcial Sector SURD IL-34(CPU 2017/64).
- 4.- Sobradiel: Estudio de Detalle Proyecto Vivienda Unifamiliar Calle San Antonio, 22 (CPU 2017/22).
- 5.- Ariza: Texto Refundido PGOU (CPU 2011/140).
- 6.- Cabañas de Ebro: Modificación nº 2 (CPU 2017/43).
- 7.- Calatayud: Construcción de camping. (CPU 2013/45).
- 8.- Used: Plan General de Ordenación Urbana (CPU 2017/21).
- 9.- Paracuellos de Jiloca: Construcción de vivienda unifamiliar (CPU 2017/48).
- 10.- Santa Eulalia de Gallego: Rehabilitación de edificio para espacio de trabajo, creación, exposición y formación artística multidisciplinar (CPU 2017/51).
- 11.- Luesía: Legalización de taller de reparación de maquinaria agrícola (CPU 2017/53).
- 12.- Pedrola: Ampliación de nave para taller de reparación de vehículos (CPU 2017/57).
- 13.- Magallón: Línea subterránea de baja tensión para alimentar a una explotación avícola. (CPU 2017/59).
- 14.- Litago: Vivienda unifamiliar en zona de borde (CPU 2017/60).
- 15.- Lécera: Centro de prestación de servicios sociales (CPU 2017/61).
- 16.- La Vilueña: Construcción de vivienda de turismo rural aislada (2017/67).

INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

- 1.- La Muela: Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la renovación de cargos de la *Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 4 del PGOU de La Muela* con el número RAECP(anotación)/432/2017 (COT 50/2005/1042).
- 2.- Zaragoza: Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la renovación de cargos de la *Junta de Compensación del Área de Intervención F-54-2 del PGOU de Zaragoza* con el número RAECP(anotación)/433/2017 (COT 50/2006/724).
- 3.- Zaragoza: Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la renovación de cargos de la *Junta de Compensación del Área de Intervención F-55-5 del PGOU de Zaragoza* con el número RAECP(anotación)/434/2017 (CPU 50/2011/11).
- 4.- Zaragoza: Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la renovación de cargos de la *Entidad Urbanística de Conservación del Sector 88/3-1 "Puerto Venecia" del PGOU de Zaragoza* con el número RAECP(anotación)/435/2017 (COT 50/2009/42).
- 5.- 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-57-4 del PGOU de Zaragoza con el número RAECP(anotación)/437/2017 (COT 50/2010/15).
- 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 G-71-4 del PGOU de Zaragoza con el número RAECP(anotación)/438/2017 (COT 50/2005/735).
- 7.- Figueruelas: Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la renovación de cargos de la *Junta de Compensación del Plan Parcial del Sector P-8 del PGOU de Figueruelas* con el número RAECP(anotación)/439/2017 (COT 50/2009/243).

- 8.- Muel: Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas de la renovación de cargos de la *Junta de Compensación del Sector de Planeamiento S-1 del PGOU de Muel* con el número RAACP(anoación)/440/2017 (COT 50/2007/491).
- 9.- Ejea de los Caballeros: Se da cuenta de la Inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas del cambio de domicilio social y renovación de cargos de la *Junta de Compensación del Sector SU-1 del Suelo Urbano no Consolidado del PGOU de Ejea de los Caballeros* con el número RAACP(anoación)441/2017 (CPU 50/2011/157).

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 28 de abril de 2017, por el que se aprueba la modificación aislada nº 141 del PGOU con el objeto de reajustar la calificación del planeamiento a la urbanización ejecutada en la vía de ribera (CPU 2017/55).
- 2.- Zaragoza: Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 20 de febrero de 2017, por el que se aprueba la modificación aislada nº 140 del PGOU al objeto de añadir los usos Cultural y Servicios de la Administración Pública al de Asistencia y Bienestar Social en la casa del Director de la Azucarera, ubicado en Calle Mas de las Matas, nº30 (CPU 2017/20).

OTRAS APROBACIONES DE ENTIDADES LOCALES

- 1.- Zaragoza: Se da cuenta del acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento, de fecha 24 de mayo de 2017, por el que se concede al promotor autorización especial para rehabilitación de cubierta y fachada de vivienda unifamiliar, sita en Camino Las Palomas, nº 58, Bº de Montañana, según proyecto de junio de 2016 (CPU 2016/137).
- 2.- Zaragoza: Se da cuenta del acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento, de fecha 24 de mayo de 2017, por el que se concede al promotor autorización especial para cambio de cubierta en edificios anejos a vivienda unifamiliar, sita en Avda. Montañana, nº 743, Bº de Montañana, según proyecto de febrero de 2016 (CPU 2017/009).
- 3.- Zaragoza: Se da cuenta del acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento, de fecha 24 de mayo de 2017, por el que se concede al promotor autorización especial, para sustitución parcial de forjado de vivienda, sita en C/ Mayor, nº 131, Casa 4, Bº de Villarrapa, según proyecto de septiembre de 2016 (CPU 2017/034).
- 4.- Zaragoza: Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 28 de abril de 2017, por el que se aprueba la modificación del Plan Parcial del SUP 71/3 Santa Isabel, para dividir en dos unidades la manzana M-12 (CPU 2017/56).
- 5.- Murillo de Gállego: Se da cuenta del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento por el que se aprueba el Estudio de Detalle para la parcela situada en la Calle la Virgen, nº 48-50, para adaptar las alineaciones del TR del PGOU para dicha parcela (CPU 2017/58).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

- 1.- Quinto: Resolución de 10 de mayo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento de aprobación, relativo a la Modificación aislada nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Quinto (CPU 2014/169).
- 2.- Lucena: Resolución de 10 de mayo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento de aprobación, relativo al Plan Especial de la U.E.2 de Lucena (CPU 2014/130).
- 3.- Castejón de Valdejasa: Resolución de 10 de mayo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento de aprobación, relativo a la Modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Valdejasa (CPU 2017/28).
- 4.- Santa Cruz de Moncayo: Resolución de 20 de abril de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento para la emisión de informe en el

- expediente relativo a la Autorización especial en Suelo no Urbanizable para legalización de vivienda unifamiliar en el polígono 2 parcela 418 de Santa Cruz de Moncayo(CPU 2016/097).
- 5.- Santa Cruz de Moncayo: Resolución de 20 de abril de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento para la emisión de informe en el expediente relativo a la Autorización especial en Suelo no Urbanizable para legalización de vivienda unifamiliar en el polígono 2 parcelas 37 y 38 de Santa Cruz de Moncayo(CPU 2017/015).
 - 6.- Alfamén: Resolución de 22 de mayo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento para la emisión de informe en el expediente relativo a la Autorización especial en Suelo no Urbanizable para construcción de almacén frigorífico de Alfamén (CPU 2017/044).
 - 7.- Villarroya de la Sierra: Resolución de 9 de mayo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento para la emisión de informe en el expediente previo a la fijación de superficie mínima en zona de borde(CPU 2017/016).
 - 8.- La Almunia de D^a Godina: Resolución de 9 de mayo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento para la emisión de informe en el expediente relativo a la Autorización especial en Suelo no Urbanizable para parque de almacenamiento de gasóleo para distribución de La Almunia de Doña Godina (CPU 2016/120).
 - 9.- Zaragoza: Resolución de 9 de mayo de 2017, del Director General de Urbanismo, por la que se procede a la ampliación del plazo para resolver el procedimiento para la emisión de informe en el expediente relativo a la Autorización especial en Suelo no Urbanizable para rehabilitación de torre para vivienda unifamiliar de Zaragoza(CPU 2017/045).

RECURSOS Y SENTENCIAS

- 1.- Alagón: Se da cuenta del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil Amanida S.A. contra el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 17 de enero de 2017, relativo al Plan General de Alagón (CPU 2014/202).

OTROS ESCRITOS:

- 1.- Calatayud: Se da cuenta del informe, de fecha 27 de abril de 2017, emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro, y solicitado por el Consejo Provincial de Urbanismo, en relación a la modificación nº 31 del PGOU de Calatayud (CPU 2016/127).
- 2.- Protección Civil: Se da cuenta de la nota de régimen interior de la Dirección General de Justicia e Interior, comunicando la relación de establecimientos de riesgo químico en la Comunidad Autónoma de Aragón.

25. RUEGOS, PROPOSICIONES Y PREGUNTAS

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las once horas.

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