

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 15.887

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 25 de noviembre de 2011, reunida bajo la presidencia de doña Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

1. **Illueca.** — *Informe para modificación puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana. COT 2011/159.*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Illueca relativo a la emisión de informe previo a la aprobación definitiva de la Modificación Aislada número 1 del Plan General de Ordenación Urbana consistente en el cambio de calificación de un suelo urbano y cambio de clasificación y calificación de un suelo urbanizable, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El expediente correspondiente a la presente modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 14 de septiembre de 2011. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por el arquitecto don Francisco Sánchez Becerri, de mayo de 2010, diligenciado con fecha 31 de mayo de 2011 por la secretaria municipal.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo acuerdo plenario de sesión de 19 de mayo por el que se acuerda “aprobar inicialmente la modificación aislada núm. 1 del vigente PGOU de Illueca según proyecto redactado por arquitecto don Francisco Sánchez Becerri”.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ número 140, de 22 de junio de 2011, no habiéndose presentado alegaciones según consta en el certificado del secretario municipal de 11 de agosto de 2011.

Cuarto. — En relación con los informes sectoriales evaluados durante la tramitación, constan en el expediente los siguientes:

— Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 9 de marzo de 2011, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, estableciendo que se deberá respetar un paso de anchura de servidumbre de 4,5 metros. Asimismo se emite informe favorable a las nuevas demandas hídricas.

— Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, con una serie de prescripciones relacionadas por la necesidad de incorporar en los planos los nombres de las carreteras a su paso por el término municipal, así como delimitar las zonas de protección de las carreteras, así como la línea límite de edificación, de acuerdo con los criterios establecidos.

— Informe desfavorable del Instituto Aragonés del Agua de 15 de julio de 2011, con la siguiente motivación:

- En la memoria deberá hacerse mención al sistema de saneamiento planeado para los terrenos objeto de esta modificación, indicando las características básicas: tipo red (unitaria o separativa), diámetro orientativo, pendiente, ubicación de pozos, sumideros, acometidas, etc.

- La información del apartado anterior deberá reflejarse en el plano de ordenación de la red de saneamiento.

- Se recogerá en la modificación el necesario cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y del Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado aprobado en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

- Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en especial el referente a las cargas urbanísticas.

— Informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente de Zaragoza de 28 de agosto de 2011, sobre las vías pecuarias y los montes de utilidad pública afectados, donde se refleja que el ámbito de la modificación no queda afectado por el trazado de un vía pecuaria —vereda de Sestrica de 20 metros de ancho— aunque sí el sector Río Aranda y por ello, se grafiará en el plano de clasificación de suelo.

— Solicitud de informe a la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de 26 de mayo de 2011, no constando la emisión del mismo.

Cabe indicar que se deberá aportar al expediente informe favorable del Instituto Aragonés del Agua, así como, en aplicación del Decreto 172/2005 de Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales, informe preceptivo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón; 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; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento

del Consejo de Urbanismo y 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 esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. En el caso del Plan General las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 78 de la Ley 3/2009 y artículo 154.2 del Decreto 52/2002.

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.

Tercero. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una modificación de Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo, y en el art. 154.1 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 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la Modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Especialmente relevantes en los procedimientos de modificación es el cumplimiento de los requisitos especiales contemplados en el art. 79 de la Ley 5/1999, Urbanística que exige, en los casos expuestos en dicho precepto, observar los módulos de reserva que resulten de aplicación en la modificaciones cuyo objeto sea la clasificación de nuevo suelo urbano, prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público cuando el plan incremente el aprovechamiento residencial o mantener tales espacios cuando la modificación del plan tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los mismos.

En relación a las exigencias procedimentales, la regla general se encuentra en el artículo 78 de la Ley Urbanística, en el que se indican que las modificaciones aisladas deben contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de los efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Cuarto. — El municipio de Illueca cuenta como figura de planeamiento con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, al que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza mostró conformidad con fecha 31 de mayo de 2007, publicándose la Normas Urbanísticas en el BOPZ de 27 de septiembre de 2007.

Quinto. — El objeto de la modificación propuesta presenta varios objetivos, siendo los siguientes:

— Por una parte, el cambio de calificación de suelo urbano consolidado Baja Densidad a suelo urbano consolidado de Industria compatible con vivienda, de una superficie de 3.292,01 metros cuadrados.

— Por otra parte, se plantea el cambio de clasificación de una superficie de 2.797,31 metros cuadrados, colindantes con los anteriores y clasificados como suelo urbanizable delimitado de uso residencial, a suelo urbano consolidado con idéntica calificación de Industria compatible con vivienda.

En relación al primer objeto, la finalidad es realizar un tratamiento unitario del suelo urbano existente, destinado en la actualidad a la actividad de uso terciario, y del suelo urbano objeto de incorporación por la presente modificación. Considerándolo más correcta esta opción —uso terciario— que mantener la zonificación que refleja el PG —residencial de baja densidad—. La nueva calificación propuesta supone una coexistencia de dos zonificaciones —industrial en coexistencia con vivienda— y el residencial de baja densidad.

En relación con el segundo objeto, es fundamental la ampliación de la actividad comercial existente —empresa de venta de calzado y textil—, con la edificación de una nave para el mismo uso, aparcamiento y zona ajardinada de uso libre, que entienden supone el motor de actividad económica con actividad indirecta en otros sectores.

De otra parte, los terrenos objeto de cambio forman una unidad independiente respecto del Sector “Río Aranda” ya que un estudio pormenorizado del sector pone de manifiesto su dificultad en materializar una ordenación unitaria, al estar dividido por el río.

Los parámetros de la zonificación propuesta ya existente en el Plan General de Ordenación Urbana para otro ámbito “Industria compatible con vivienda” son los siguientes:

CAPITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: ZONAS DE INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA

Art. 5.4.1. *Ámbito y características.*

1. Pertenecen a esta zonificación las áreas industriales existentes en la periferia del casco residencial y su ensanche, en la salida hacia Brea, delimitadas de este modo en los planos de ordenación.

2. Las edificaciones se organizan disponiendo las construcciones de tipología industrial en las traseras, otorgando a las fachadas al viario la imagen característica de vivienda en bloque.

Art. 5.4.2. *Obras admitidas.*

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

SECCION I

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 5.4.3. *Condiciones de parcela.*

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a mil quinientos (1.500) centímetros.

c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones residenciales en parcelas de inferior tamaño que en la actualidad se encuentren localizadas entre medianeras de edificios existentes.

Art. 5.4.4. *Posición de la edificación.*

1. Posición respecto de la alineación exterior

Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que no se edifiquen las construcciones residenciales. En este caso, la nave deberá ser ocultada a las vistas desde calle mediante un cerramiento que dé continuidad a la fachada exterior, y que podrá basarse en el empleo de elementos del vallado para justificar formalmente el cierre de la manzana.

2. Separación de linderos

a) La nueva edificación se adosará en alzadas a los linderos laterales de parcela constituyendo manzana cerrada, mientras que la planta baja puede adosarse en todo su contorno. Cuando se trate de parcelas cuyos laterales o fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

b) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

c) Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

3. Fondo máximo

La alineación señalada en planos para la fachada posterior tendrá carácter obligado en plantas alzadas; mediante estudio de detalle podrán plantearse otras soluciones que mantengan su carácter de alineación no rebasable. -

Art. 5.4.5. *Ocupación.*

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Plantas bajo rasante y baja: la ocupación podrá alcanzar el cien por ciento (100%).

Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

Art. 5.4.6. *Coefficiente de edificabilidad.*

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta será la resultante de aplicar las condiciones de fondo máximo y restantes límites de posición.

Art. 5.4.7. *Altura de la edificación.*

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni seiscientos treinta (630) centímetros de altura máxima para la nave de planta baja.

2. Podrán construirse altillos o entreplanta en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.43, dentro de la altura fijada.

3. En la franja delantera la altura máxima será de cuatro plantas (B+3) y 12,50 metros.

Art. 5.4.8. *Salientes y vuelos.*

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona calificada de Zona de Industria Compatible será el que se regula con carácter general en los arts. 3.6.5, 3.6.6 y 3.6.9 de estas Normas.

SECCION 2

COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.4.9. *Usos compatibles.*

Los usos principal y secundarios incluirán las dotaciones de aparcamiento exigidas en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupa-

da por la edificación. Los proyectos técnicos de actividades incluirán los estudios de tráfico a que se refieren las condiciones particulares de los distintos usos reguladas en el capítulo II de estas Normas. Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias, puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso residencial:

Se admite la vivienda colectiva en plantas alzadas de la franja de fachada, adaptada a la tipología de la edificación entre medianeras. En planta baja de dicha franja de fachada, únicamente se admite el uso residencial sin coexistencia con usos productivos en la misma parcela.

2. Uso productivo:

Se admiten establecimientos de estos usos únicamente en planta baja con las siguientes limitaciones

a) Taller agroindustrial, almacén, taller artesano e industria compatible: con superficie menor de 250 metros cuadrados en situación 2.^a y 3.^a; también en planta baja, entreplanta o primera, y en situación 4.^a a 6.^a, sin otra limitación que las establecidas en 2.2.13.

b) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten hasta un máximo de cien (100) plazas en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

a) Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2.^a y 3.^a, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1.^a.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2.^a en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

c) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2.^a o 3.^a con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4.^a y 6.^a sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Uso dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

Los ámbitos afectados, se localiza al Sur de Illueca, en la margen derecha del río Aranda. En el acceso sur a la ciudad mediante rotonda de la A-1503.

Según la inspección técnica realizada de los suelos objeto de modificación urbanística, se ha comprobado la muy reciente ocupación de una nave, la urbanización de su entorno para el uso de acera y aparcamiento y una importante actividad comercial asociada a los mismos terrenos.

Se puede hacer referencia así mismo a los siguientes aspectos:

—Desde el punto de vista estratégico. Dispone el ámbito de una buena ubicación estratégica que favorece los intercambios mercantiles, entre la intersección mediante rotonda del acceso a Illueca con la carretera A-1503. (Plano 2.3.8).

—Desde el punto de vista urbanístico. Está situado entre dos sectores urbanizables delimitados a ambos lados de la carretera A-1503 y, junto a un terreno clasificado como urbano —con actividad y existencia de nave destinada a venta de calzado y textil— y calificado en el PG como residencial de baja densidad. Esto es, y como así figura en la ficha del sector 3, el Plan Parcial resolverá la integración en el entorno de la huerta las nuevas edificaciones en referencia a viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Y como así también refleja el situar zonas verdes formando una banda en el borde sur del sector, en lazadas de forma adecuada con las áreas naturales del río y, teniendo en cuenta la servidumbre de 5 metros de anchura.

—Desde el punto de vista orográfico. El cauce del Río Aranda limita al norte con el área objeto de modificación. El terreno tiene un desnivel de aproximadamente 6 metros entre la parcela clasificada como urbana y la objeto de reclasificación perteneciente al sector urbanizable delimitado. La modificación deberá valorar el impacto medio ambiental que supone el cambio pretendido de zonificación y sus nuevos parámetros reguladores, y así no incidir negativamente.

Se entiende por el técnico informante que la ubicación del ámbito de la modificación propuesta es adecuada para servicios mercantiles o usos terciarios, en cuanto que presenta una pequeña área de centralidad, llamada por el redactor “ordenación mediante pastilla unitaria”. Esto es, que se produce en uno de los principales accesos rodados a Illueca, un área de sinergia comercial y oportunidad, en donde se pretende implementar a una actividad ya existente, otra homologa a la misma. Y ello, sin perjuicio de la existencia en la actualidad de otros emplazamientos en donde se permite el uso industrial y de almacenaje.

Por ello, se entienden razonables los argumentos de la modificación dados por su redactor:

—Reporta beneficio sobre la población de Illueca y su actividad económica y además, de la no importante incidencia sobre el medio natural existente ya que no cuenta el área con especiales valores naturales a proteger.

— Mejora la movilidad y accesibilidad de los accesos de la actividad en funcionamiento y al prever una amplia superficie de estacionamiento.

— El desarrollo del Sector 3 no daría cabida al uso pretendido dentro de las dotaciones locales.

De otro lado, el técnico informante advierte también que hay que valorar las actuales circunstancias socio-económicas que hacen no vaya a desarrollarse a corto-medio plazo el sector residencial en donde esta parcela forma parte.

Sexto. — En relación con la justificación de la modificación propuesta, cabe indicar que con respecto al primero de los objetivos se establece en la Memoria que la única justificación es realizar un tratamiento unitario del suelo urbano existente destinado a la actividad de uso terciario y del suelo urbano objeto de incorporación al anterior por la presente modificación, considerándose más correcta esta opción que la de mantener la zonificación existente e incorporar con una nueva los terrenos colindantes.

En cuanto al segundo de los objetivos, la justificación fundamental es la necesidad de ampliación de la actividad comercial existente en los terrenos colindantes de suelo urbano. Se trata de una empresa destinada a la venta de calzado y material textil, actualmente en funcionamiento y con un importante volumen de actividad. Asimismo, con la modificación propuesta se pretenden mejorar estas cuestiones generando espacios adecuados para la circulación y amplio espacio para el aparcamiento de vehículos tanto particulares como comerciales.

Por otra parte, establecen que los terrenos objeto de cambio de clasificación forman una unidad independiente respecto del Sector "Río Aranda". Un estudio pormenorizado del Sector "Río Aranda" del Suelo Urbanizable Delimitado pone de manifiesto la dificultad de materializar una ordenación unitaria en un sector que delimita superficies a ambos lados del río Aranda y que cuenta con una parte del mismo prácticamente aislada y con imposibilidad casi total de accesos con el resto del sector. Asimismo, el tratamiento unitario de los terrenos objeto de la presente modificación no se considera que cree ninguna distorsión respecto a la ordenación prevista inicialmente ni dificultan una adecuada transición con el sistema general de zona verde.

Por último disponen que el desarrollo de la ordenación del sector no posibilitaría la finalidad perseguida por la presente modificación por lo que se considera necesario su exclusión del mismo y su incorporación al suelo urbano consolidado de forma que se permita la ampliación de la actividad económica existente y dando un tratamiento unitario y homogéneo a la pastilla de terrenos.

Séptimo. — A la vista de lo expuesto anteriormente, cabe establecer las siguientes consideraciones.

Respecto del primer objeto, se aporta la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas y, durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o en el catastro, estando en cumplimiento del art. 79.4, de la Ley 3/2009.

Respecto del segundo objeto, si bien se apoya sobre vía estructurante del municipio, no se ha justificado la totalidad de los servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica. De hecho si bien se comprueba se ha urbanizado y esta dotado de alumbrado público no se aprecian los registros del resto de redes de suministro. Se aprecia el vertido a la orilla del río procedente de la instalación.

Se da cumplimiento al art. 79.1 de la Ley 3/2009 al clasificar nuevo suelo urbano y observar los módulos de reserva que se establecen en el art. 54 de la misma. El cálculo se considera correcto con respecto al cuadro abajo referenciado, con el siguiente resultado:

— Se ha calculado correctamente las unidades de reserva = 39 unidades.

— Se ha calculado correctamente la superficie para la dotación de Sistema Local de Espacios Libres, previendo 285,22 metros cuadrados — 5,49 metros cuadrados más —.

— Se ha calculado correctamente la superficie para la dotación de Equipamiento de la cual pasa totalmente a incrementar según el art. 54.5 las reservas para dotación de aparcamiento. Así como el número resultante de plazas de aparcamiento motivadas por dicho incremento resultando en 9 plazas. Concluyendo en 25 plazas de aparcamiento. Esto mismo debería reflejarse con más claridad en el documento de aprobación definitiva.

En relación a la ficha del sector se considera correcta la detracción de la superficie objeto de modificación y el aprovechamiento resultante.

Por el contrario, no se da cumplimiento a las condiciones particulares que se recoge en la ficha del sector y referentes a situar "... zonas verdes formando una banda en el borde sur del sector, enlazadas de modo adecuado con las áreas naturales próximas junto al río. Deberá tenerse en cuenta que limita con el dominio público del cauce para librar una banda de paso de 5m de anchura en su zona de servidumbre." Y como así, resolver "... la características de los suelos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector para integrar en el entorno de la huerta las nuevas construcciones."

Ambos preceptos inciden en dotar a dichos suelos, incluido el ámbito que nos ocupa, de un especial cuidado medioambiental teniendo en cuenta la escala o tamaño y tipología de las edificaciones que puedan ser proyectadas y edificadas.

Esto mismo, y aun ostentando informe favorable del organismo de cuenca al respecto al cumplirse la distancia de 4,5 metros, no deja de producir un estrangulamiento puntual debido al área de movimiento de uso industrial neto que se refleja en la modificación. De este modo, se deberán implementar medidas correctoras que atenúen lo reflejado en la ficha del sector y con ello dar solución, a la efectiva conectividad guardando escala y adecuación apropiada debido a la coexistencia de usos en apariencia incoherentes.

De otro lado, en relación con el cambio de calificación pretendido, no se considera adecuado encuadrar el ámbito afectado (parcela de suelo urbano consolidado y parcela de urbanizable cuya reclasificación se pretende) en la calificación pretendida de "Industrial compatible con vivienda" por dos razones fundamentales:

— Las ordenanzas del PG reflejan que la localización para esta zonificación "Industrial compatible con vivienda" se sitúa en el área de la carretera de Brea y en ninguna otra. A la vista del análisis efectuado por los Servicios Técnicos del Consejo, además parece que dicha zonificación fuera creada para recoger la existencia de una situación urbanística a regularizar y, como así se refleja en el artículo 5.4.1. Esto es, se entiende, que las características propias de la misma no se dieran lugar en otra localización y, además de nueva creación.

— La modificación altera la naturaleza morfológica y con ello, la tipología edificatoria planteada en el PG para la mentada zonificación de "Industrial compatible con vivienda", por lo que se produce, el cambio de manzana cerrada planteada en el ensanche de la salida a Brea, por otra morfológica de naturaleza confusa, no definida o no concordante con la zonificación pretendida. Esto es, a caballo entre el tipo edificatorio aislado y el de manzana abierta. En concreto el artículo 5.4.4 en sus apartados 1 y 2 que hacen referencia a la posición respecto de alineación exterior y a la separación de linderos no son aplicables. Ello viene predeterminado por la configuración de los lotes parcelarios, la ubicación de la edificación dentro de cada parcela — las fachadas de las viviendas recaen y tienen acceso desde la vía pública — creando un escenario urbano adecuado. Todo ello, redundando en una morfológica urbana incoherente con las ordenanzas de la zonificación recogida en el Plan General y, que no se tienen en cuenta en el ámbito de la "pastilla unitaria" objeto de modificación.

Por lo cual, se deben crear unas nuevas determinaciones o parámetros urbanísticos que han de recogerse en una nueva categoría de zonificación que albergue los usos comerciales compatibles con el uso de vivienda, adecuada a la ubicación y morfológica y, en su caso, la necesidad de redactar un estudio de detalle por las especiales condiciones orográficas y de entrada-salida al municipio.

Octavo. — A la vista de todos los Fundamentos de Derecho expuestos anteriormente, cabe indicar que la modificación propuesta no se encuentra suficientemente justificada, siendo necesario remitir a este órgano nueva documentación que subsane los aspectos referidos.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero — Suspender la emisión de informe a la modificación puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, hasta tanto se da cumplimiento a los siguientes reparos que se mencionan:

— Se deberá aportar Informe favorable del Instituto Aragonés del Agua, así como Informe de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales, conforme se establece en el Decreto 172/2005 de Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales

— Se justificará la totalidad de los servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, conforme se dispone en el artículo 12 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

— Se deberá adoptar una nueva zonificación que albergue los usos comerciales compatibles con el uso de vivienda adecuada a la ubicación y morfológica, en tanto que la aplicada resulta incompatible, y, en su caso, la necesidad de redactar un estudio de detalle por las especiales condiciones orográficas y de entra-salida al municipio.

— Se deberá justificar la ordenación ejecutada mediante medidas que atenúen el impacto sobre el paisaje y la ribera del río y con ello dar solución, a la integración en zona huertas de las nuevas edificaciones.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Illueca».

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo el Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 25 de noviembre de 2011."

USO	UNIDADES DE RESERVA (UR)	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO DOCENTE, SOCIAL O DEPORTIVO	PLAZAS DE APARCAMIENTO
INDUSTRIAL Y TERCIARIO	1 unidad de reserva por cada 35 m ² construíbles industrial o terciario	Parques y jardines, plazas, paseos peatonales y áreas de juego La mayor de las siguientes: 10% de SUPERFICIE DEL SECTOR 6m ² POR UNIDAD DE RESERVA No se computan SG EL ni EG deportivas	5 m ² de suelo por unidad de reserva Los terrenos para Eq. Docente deberán estar agudados para formar unidades escolares completas **	1 plaza por cada 3 unidades de reserva Más 20% en espacio de uso público (incluidos el subsuelo de redes varias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos)
	CÁLCULOS			
	nº construíbles industriales o terciarios UR 38,90	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²) 10% Sup. Sector 6m ² x NH Mayor de los dos 2.797,21 279,73 233,39 279,73	EQUIPAMIENTO (m ²) 151,49 474,22	NH / 3 13 Mas 20% en esp. público 3 TOTAL 16
<p>□ Cuando existan varios usos en un sector, las reservas se calculan respecto de las diferentes superficies afectadas correspondientes a dichos usos.</p> <p>□* En urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento docente, total o parcialmente, a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres, deportivo, social o aparcamientos. En las urbanizaciones turísticas, el PGOU reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial prevista con destino a alojamientos turísticos.</p>				

2. Calatayud. — Informe sobre la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, para recalificación de uso industrial a uso terciario. COT 2011/165.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud consistente en la recalificación de unos suelos de uso industrial a uso terciario, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 19 de septiembre de 2011 consistente documentalente en expediente administrativo completo y documentación técnica diligenciada con fecha 25 de julio de 2011.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado del secretario de la Corporación del acuerdo de la sesión de la Junta de Gobierno celebrada el 25 de julio de 2011, con el siguiente tenor: “Aprobar inicialmente la modificación puntual de la zona de suelo urbano consolidado sita en Avda. Pascual Marquina 36, 38 y 40, consistente en sustituir la Ordenanza 9.^a “Industria en general” (artículo 191 de las Normas Urbanísticas del PGOU) por la Ordenanza 7.^a “Edificación de usos terciarios” (artículo 189 de las Normas Urbanísticas del PGOU), dando cuenta de ello al Pleno Municipal.”

Tercero. — El expediente de modificación se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ número 179, de 6 de agosto de 2011, no habiéndose presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 12 de septiembre de 2011 por la Secretario de la Corporación.

Cuarto. — No se aportan al expediente administrativo informes sectoriales, sin embargo se recuerda que en aplicación del Decreto 172/2005 de Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales, será necesario recabar el informe preceptivo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales, el Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón en relación con la A-202, de acuerdo con el artículo 30.2 de la Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón, así como de la Dirección General de Interior, conforme establece el artículo 19 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud que nos ocupa.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón; 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; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y 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 es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señalan los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. Las modificaciones se realizan ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado para los Planes Parciales, en el artículo 57 de la Ley 3/2009 y art. 154.2 del Decreto 52/2002. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 3/2009, el informe del órgano autonómico, comunicado en plazo, será vinculante para el municipio.

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.

La regla general ha sido que, como ocurre con cualquier norma jurídica, el procedimiento de modificación de la misma sea idéntico al de su aprobación. No obstante, en el supuesto en que estamos, un Plan General, las modificaciones aisladas se llevan a cabo conforme al procedimiento regulado para los Planes Parciales de iniciativa municipal, si bien introduce algunas variantes organizativas y procedimentales, en especial, el carácter vinculante del informe comunicado dentro de plazo por el órgano autonómico competente.

Este importante cambio respecto a regulaciones anteriores que sometían las modificaciones puntuales de los Planes Generales al mismo procedimiento que su aprobación se introdujo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón teniendo su justificación en la promoción de la estabilidad del Plan General y en el carácter puntual, y generalmente de interés exclusivamente local, que deben tener las modificaciones aisladas.

La remisión a una tramitación similar a la de los Planes Parciales se apoya, también, en los principios de autonomía municipal que en materia urbanística habían sido ya interpretados por la jurisprudencia, y ello habida cuenta que el interés supralocal que justifica el control de oportunidad por parte de la Administración Autonómica no suele encontrarse en las modificaciones aisladas. Por ello, se otorga directamente a la esfera local la potestad de aprobar definitivamente las citadas modificaciones, como si fueran un planeamiento parcial.

La competencia y capacidad del órgano autonómico competente, en este caso, el Consejo Provincial de Urbanismo de Aragón, en la tramitación de modificaciones aisladas es la de emitir el oportuno informe, que será vinculante para el Ayuntamiento de conformidad con lo que establece el artículo 78 y 57 de la Ley 3/2009.

Tercero. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una Modificación de Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanística y en el art. 49 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de Modificación son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la Modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas por la Modificación, además de las autorizaciones que sean exigibles por la legislación ambiental, en su caso.

Especialmente relevantes en los procedimientos de modificación es el cumplimiento de los requisitos especiales contemplados en el art. 79 de la Ley 3/2009, de Urbanismo que exige, en los casos expuestos en dicho precepto, observar los módulos de reserva que resulten de aplicación en la modificaciones cuyo objeto sea la clasificación de nuevo suelo urbano, prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público cuando el plan incremente el aprovechamiento residencial o mantener tales espacios cuando la modificación del plan tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los mismos.

En relación a las exigencias procedimentales, la regla general se encuentra en el artículo 78 de la Ley de Urbanismo, en el que se indican que las modificaciones aisladas deben contener los siguientes elementos:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de los efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Cuarto. — El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Calatayud es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanismo de Aragón.

Quinto. — En relación con el objeto de la modificación propuesta, se propone la recalificación de un uso industrial por uso terciario en las parcelas sitas en la Avda. Pascual Marquina núm. 36, 38 y 40, con la finalidad de implantar un centro comercial. Para ello se sustituye la Ordenanza de aplicación a los suelos afectados pasando de ser la Ordenanza 9.^a “Industria en general” (artículo 191 de las Normas Urbanísticas del Plan General) a la Ordenanza 7.^a “Edificación para usos terciarios” (artículo 189 de las Normas Urbanísticas del Plan General).

El ámbito de la propuesta se localiza al suroeste de la ciudad y apoyándose sobre la carretera A-202, justo enfrente de la Residencia de Nuestra Señora de la Peña. Como preexistencias, cabe advertir que se ha podido constatar la existencia de actividad comercial dedicada a la exposición y venta de coches como también la venta de artículos importados de China.

El Plan General califica el ámbito como Suelo Urbano de uso: Industria en General y almacenes, en concreto Grado 1.^o —de 4 grados existentes— esto es, instalaciones en áreas cercanas a las de zonificación residencial y/o servicios, incluidas en la estructura de la ciudad.

Como parámetros urbanísticos que le son de aplicación figuran: una edificabilidad de 1,4 metros cuadrados/metros cuadrados sobre parcela neta edificable, una ocupación máxima del 90% y altura máxima de 2 plantas y 12 metros como altura máxima.

Cabe indicar, que el crecimiento y desarrollo urbano de Calatayud ha sido considerable, desarrollando en dicho sector, nuevos suelos residenciales —UE G1, UE G2R—.

Sexto. — En relación con la justificación de la modificación propuesta, cabe indicar que de acuerdo con la memoria el cambio propuesto se fundamenta en dar respuesta a las actuales expectativas de la zona, incorporarla a la Ciudad como consecuencia del desarrollo urbanístico de los suelos residenciales aledaños con los que el nuevo uso, en su doble dimensión de comercial y servicios del automóvil (grados 1.^o y 2.^o) ofrece una mayor compatibilidad.

Séptimo. — A la vista de todo lo expuesto, cabe establecer las siguientes consideraciones. Como hemos referido anteriormente, las expectativas de implantar un centro comercial, aprovechando una de las naves existentes, es la motivación por parte del Ayuntamiento a efectuar la presente modificación, sustituyendo la Ordenanza 9.ª “Industria en General” por la 7.ª de “Edificación para usos terciarios” y que resulta mas compatible con el suelo residencial que, en consecuencia de la ejecución del PG, ha llegado hasta los linderos mismos del ámbito.

Se trata de extender el Uso terciario Ordenanza 7.ª a todo el ámbito compatibilizándolo con el grado 1.º que admite el uso comercial, tanto al por menor como al por mayor con el grado 2.º que permite el servicio del automóvil y, en donde se encuadra el actual concesionario de automóviles.

Establece el redactor que ambas ordenanzas 7.ª y 9.ª son similares en cuanto al aprovechamiento, compensándose la mayor edificabilidad de la primera con la menor ocupación de la segunda, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Ordenanza:
 - Edificabilidad neta: 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado (7.ª terciario) y 1,4 metros cuadrados/metro cuadrado (9.ª industrial).
 - Altura máxima: 12 metros (7.ª terciario) y 12 metros (9.ª industrial).
 - Ocupación: 60% (7.ª terciario) y 90% (9.ª industrial).

Sin embargo, cabe advertir que éstos parámetros si están sufriendo una variación en la edificabilidad y en la ocupación. En el primero de ellos éste se incrementa 0,1 metros cuadrados/ metros cuadrados llegando hasta 1,5 metros cuadrados/ metros cuadrados y, disminuyendo la ocupación en un 30% al pasar del 90% para el uso industrial a 60% para el nuevo uso propuesto como terciario, considerándose inequívocamente distintos de lo que se deduce que no pueden compensarse, ya que según la Ley Urbanística de Aragón 3/2009 se produce un mayor aprovechamiento y por ello se trata de una actuación de dotación, según artículo 14.b de la Ley del Suelo y artículos 13 y 42.3 de la L3/2009, lo que conlleva la fijación de las reservas dotacionales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado conforme a los módulos de reserva que establece el artículo 54 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, pudiendo sustituirlas por compensaciones económicas tal y como dispone el artículo 134.4 de la misma ley.

Por tanto, el ámbito objeto de informe, al tener un cambio de uso industrial a uso terciario, incurre además de los distintos valores de la edificabilidad reflejados en la Ordenanza, como también en la distinta calidad de los mismos respecto de su aprovechamiento lucrativo. Por lo cual, se deberán determinar los coeficientes de ponderación de cada uno de estos usos para su concreta valoración y, así proceder al correcto calculo en unidades de aprovechamiento.

Se aporta la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, dando cumplimiento al artículo 79.4 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud consistente en la recalificación de uso industrial a uso comercial de la zona sita en la Avda. Pascual Marquina 36, 38 y 40 de Calatayud, hasta tanto se de cumplimiento a los siguientes aspectos:

— Se deberá aportar Informe de la Comisión Provincial de Equipamientos comerciales, así como el Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón en relación con la A-202 y de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón en materia de protección civil.

— Se deberá dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón en tanto que la recalificación propuesta se considera un actuación de dotación, conforme a lo expuesto en el Fundamento Jurídico séptimo de este acuerdo.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatayud.

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo el Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 25 de noviembre de 2011».

3. Zaragoza. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de planta de transformación de productos agrícolas en biocombustible, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de Bioebro, S.L. CPU 2011/106.*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe para autorización especial en Suelo No Urbanizable Especial de Protección, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para Planta de Transformación de Productos Agrícolas en Biocombustible, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de Bioebro, S.L., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según Memoria sin visar redactada en octubre de 2009, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 16 de junio de 2011 encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento para que mediante escrito 14 de julio de 2011 completara el mismo. Recientemente, con fecha de 4 de noviembre de

2011, el Ayuntamiento aportó nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada en el expediente, constan en el mismo:

- Solicitud de autorización especial al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 16 de julio de 2011, adjuntando copia del expediente con la siguiente documentación:

- Solicitud de la promotora ante el Ayuntamiento de Zaragoza, de 10 de noviembre de 2009.

- Nota simple de 6 de octubre de 2006 con datos de la finca del Registro de la Propiedad con la inscripción de la misma.

- Autorización de 16 de marzo de 2009 de la Confederación Hidrográfica a nombre del propietario de la parcela Combustibles Crespo, S.L. para pozo.

- Contrato de arrendamiento de local y uso de terreno a nombre de Bioebro, S.L. de fecha 1 de octubre de 2009.

- Notificación del acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de 17 de mayo de 2011 entendiéndose que existe interés público para la instalación, sometiéndolo a información pública, y remitiendo la copia del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

- Informe técnico desfavorable del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, de 22 de marzo de 2011.

- Informe técnico del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, de 21 de abril de 2011, solicitando subsanación de varios aspectos.

- Solicitud de 6 de abril de 2011 del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística a la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Zaragoza para que emita informe.

- Informe de 29 de abril de 2011 de la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Zaragoza.

- Acuerdo de 16 de mayo de 2011 del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza dirigido al Gerente de Urbanismo sometiéndolo el proyecto a información pública por entender que existe interés público.

- Información pública en el BOPZ de 18 de junio de 2011 del acuerdo adoptado el 17 de mayo de 2011 por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza.

- Oficio de remisión al Consejo Provincial de Urbanismo con fecha de Registro de Entrada de 4 de noviembre de 2011, con la siguiente documentación:

- Licencia de obras de 15 de febrero de 1989, a nombre de Hispano Jardín, S.A., de construcción de nave-almacén con una superficie total de 537,54.

- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de 17 de mayo de 2011 entendiéndose que existe interés público para la instalación.

- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 17 de mayo de 2011 por el que se somete a información pública el proyecto que nos ocupa por entender que existe interés público para la instalación.

- Informe con devolución de la documentación del Area III del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 16 de junio de 2011.

- Certificado de 12 de julio de 2011 del Director de Servicios de Información y Organización de la Gerencia Municipal de Urbanismo haciendo constar que durante el plazo de exposición al público, no se han presentado alegaciones.

- Solicitud de la promotora de 4 de agosto de 2011 al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, por encontrarse las instalaciones en la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

- Solicitud de autorización de la promotora de 4 de agosto de 2011 a la Confederación Hidrográfica del Ebro, que autorizó en 2006 al propietario de la parcela y de la nave la captación de agua de un pozo.

- Informe de 5 de septiembre de 2011 del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística.

- Solicitud de la promotora de 16 de septiembre de 2011 al Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles, para delimitar los límites exactos de la parcela que fue parcialmente expropiada por ADIF.

- Acuerdo de 23 de septiembre de 2011 de la Comunidad de Regantes de Miraflores por afección a una acequia.

- Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 27 de septiembre de 2011 relativo a la Planta de Transformación de Productos Agrícolas en Biocombustible promovido por Bioebro, S.L.

Tercero. — El acuerdo adoptado por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de mayo de 2011, sobre el proyecto que nos ocupa, fue sometido a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el BOPZ núm. 137, de 18 de junio de 2011, sin que se hayan presentado alegaciones según consta en certificación expedida el 12 de julio de 2011.

Cuarto. — La Planta de Transformación que nos ocupa se sitúa en el polígono 86, en la parcela 310, que dispone de 10.268 metros cuadrados de superficie. La Planta se ubica 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)) y en Suelo No urbanizable Especial de Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras (SNU ES SCI). La planta se encuentra junto al Camino de En medio (sin pavimentar), y al lado del Camino de San Antonio, de la vía del AVE y muy próxima al Cuarto Cinturón.

La Planta se dedica a la transformación de subproductos agrícolas en gránulos (pellets) de biocombustible. La fabricación de pellets se realiza a través de la transformación de productos agrícolas tales como cáscara de almendra, hueso de aceituna, zuro de maíz, viruta de madera, etc. Dicho procesamiento se compone, a grandes rasgos, de las siguientes etapas: almacenamiento y secado de la materia prima, molienda de la materia prima, granulación, enfriamiento de los gránulos y almacenamiento del biocombustible en silos.

Durante el proceso descrito no se produce ningún tipo de residuo o vertido, que pueda afectar al medio ambiente.

La parcela consta de las siguientes construcciones:

- Edificio compuesto por una nave (de una planta) y sus oficinas anexas (en dos plantas) de 460 metros cuadrados en planta baja y 173 metros cuadrados en planta primera.

- La nave tiene una altura máxima de 6,90 metros, estructura prefabricada de hormigón, cerramientos de obra y cubierta a dos aguas.

- Las oficinas tiene una altura máxima de 7,10 metros, estructura de hormigón “in situ”, cerramientos de obra y cubierta plana.

- Cubierto de 492 metros cuadrados para el almacenamiento de biocombustible en sacos, realizado con estructura metálica y cubierta de chapa a dos aguas, cerrado por tres lados con muros de bloque de hormigón.

- Varios cubiertos de chapa:

- Cubierto para el aparcamiento de 80 metros cuadrados.

- Cubierto para el compresor de 11 metros cuadrados.

- Cubierto para una de las zonas de carga de 56 metros cuadrados.

- Cerramiento perimetral en las paredes laterales y posterior mediante muro de hormigón armado y bloque de hormigón, con una altura de entre 2,60 metros y 3 metros de altura y cerramiento en la parte frontal realizado con malla metálica de 1,50 metros de altura.

- Una bascula para camiones con su caseta de control.

- Pavimento de hormigón en la parcela.

El edificio de nave y oficinas dispone de licencia municipal de obras del año 1989. Las demás construcciones ya están ejecutadas.

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 un camino sin pavimentar (Camino de En medio).

- Captación de aguas, de un pozo que dispone de autorización de 2009 a nombre del propietario de la parcela y de la nave.

- Evacuación y/o depuración de aguas residuales: fosa séptica existente.

- Suministro de energía eléctrica: por grupo electrógeno.

- Retirada de residuos de la obra: los materiales que vienen mezclados con la materia prima y no se pueden aprovechar en el proceso, se transportarán a vertedero autorizado, y los residuos sólidos que se generarán en las oficinas y en el proceso de ensacado de los pellets se evacuarán a través del servicio municipal de recogida de basuras.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 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, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se precian 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 31 c) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32 1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al Suelo No Urbanizable Genérico, pero son aplicables también al Suelo No Urbanizable Especial en base al artículo 33 de la Ley 3/2009, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar la conveniencia, alcance y justificación de las actuaciones de renovación, así como las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, 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 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción, su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, captación de aguas, evacuación y/o depuración de aguas residuales, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El proyecto tiene como objeto la actividad de transformación de subproductos agrícolas en gránulos (pellets) de biocombustible, en una nave y en otras instalaciones ya existentes en la parcela.

Cuarto. — El municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley Urbanística de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda. Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Ecosistema Productivo Agrario en la categoría sustantiva de protección de la agricultura, en el regadío alto tradicional (SNU EP (R)) y en Suelo No urbanizable Especial de Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras (SNU ES SCI), de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón. En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se regula la primera clase de suelo en el artículo 6.3.21. y la segunda en el artículo 6.3.24.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990. La instalación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (LIC), o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) o Plan de Acción sobre Especies Amenazadas ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

—Según el Sistema de Información Territorial de Aragón se encontraría en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla, pero al ser la solicitud del Ayuntamiento de Zaragoza de 10 de noviembre de 2009, todavía no había entrado en vigor el Decreto 233/2010 de 14 de diciembre, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su hábitat, siendo nulo el Decreto anterior.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra regulado en el artículo 33 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que en su párrafo 2.º 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 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico...”

El uso se encuentra asimismo incluido dentro de los permitidos en el artículo 31 c) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón que regula “Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones...las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a...”

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Zaragoza, cuyo Texto Refundido fue aprobado en 2008, se incluyen en su artículo 6.1.6., dentro del grupo de las actuaciones específicas de interés público en el epígrafe 3 a) como susceptibles de autorización los “Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural”

Asimismo el artículo 6.1.12. trata de los usos vinculados a actuaciones específicas de interés público, y establece que “podrán permitirse actuaciones específicas de interés público que no sean incompatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo ni tengan mejor cabida fuera del medio rural”. En el epígrafe 3 a) se especifican como usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano las “industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios...”

El artículo 6.3.21. define las condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional y establece que “en los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto y en el secano tradicional, se permiten los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4) definidos en el artículo 6.1.6, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas...”

Octavo. — Considerando que los informes técnicos realizados por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, de 21 de abril de 2010 y 11 de mayo de 2011, sólo entran a valorar las cuestiones de uso de la actividad a realizar y no el cumplimiento de las condiciones de la edificación previstas en los artículos 6.1.5., 6.1.18., 6.1.19. y 6.3.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, una vez observado que podría incumplir los parámetros de edificación y retranqueos a linderos y a caminos, será necesario redactar un nuevo informe técnico municipal valorando estas condiciones para cumplimentar el expediente.

Noveno. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe establecer la siguiente consideración. No puede realizarse un pronunciamiento favorable o desfavorable, por disponer de un informe técnico con una valoración parcial del proyecto que nos ocupa.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable especial de protección, previo a la licencia de obras, para Planta de Transformación de Productos Agrícolas en Biocombustible, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de Bioebro, S.L., en tanto no se aporte por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, un Informe técnico completo que además de la valoración de la actividad a realizar por la empresa, valore el cumplimiento de las condiciones de la edificación, previstas en los artículos 6.1.5, 6.1.18., 6.1.19. y 6.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, una vez observado que podría incumplir los parámetros de edificación y retranqueos a linderos y a caminos

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados.

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 25 de noviembre de 2011».

4. Zaragoza (barrio de Garrapinillos). — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de legalización de rehabilitación de edificio auxiliar, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de Jose M.ª Aparicio Calvera. CPU 2011/183.*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable especial, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para legalización de rehabilitación de edificio auxiliar, en el barrio de Garrapinillos, en el término municipal de Zaragoza, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de D. José M.ª Aparicio Calvera, de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según Proyecto visado el 21 de septiembre de 2010, 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 octubre de 2011. Se encuentra directamente relacionado con el expediente con número de COT 2006-517, relativo a Rehabilitación de una vivienda unifamiliar y edificio anexo en Camino de la Torre de Bálmez núm. 1 de Garrapinillos, que fue informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el 29 de junio de 2006.

El 12 de abril de 2011, el Ayuntamiento de Zaragoza remitió el mismo proyecto que informamos relativo a legalización de la rehabilitación de un edificio auxiliar en la misma parcela (expediente CPU-2011/067). El 19 de mayo de 2011, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza acordó suspender la emisión de informe en tanto no se justificara el artículo 6.2.4. punto a) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, acreditando convenientemente que la edificación que se pretendía legalizar, se trataba de una edificación tradicional rústica, siendo su existencia anterior a 1959.

Tras comprobar el escrito y proyecto del promotor, remitidos el 21 de junio de 2011 por el Ayuntamiento de Zaragoza, con fecha 8 de septiembre de 2011, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza acordó informar desfavorablemente, con carácter previo a la licencia municipal de obras, la legalización de rehabilitación de edificio auxiliar, en el barrio de Garrapinillos. El tenor literal de dicho informe decía:

“Informar desfavorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en la categoría sustantiva de protección a la agricultura en el regadío alto tradicional, la Legalización de rehabilitación de edificio auxiliar, en el barrio de Garrapinillos, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de Jose M.ª Aparicio Calvera, al considerar que el proyecto presentado para demostrar la antigüedad de la edificación, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y Rioja el 11 de febrero de 1959, no se corresponde con la edificación rehabilitada al no coincidir ni en las dimensiones ni en la cubierta (la edificación rehabilitada tiene cubierta a un agua, y la del proyecto de 1959 es a dos aguas).”

Al tratarse de un informe desfavorable, se dio por concluso el expediente, por lo que ante una nueva petición de informe presentada con documentación adjunta, se ha procedido a iniciar de nuevo el procedimiento.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada en el expediente, constan en el mismo:

- Oficio de remisión de documentación, enviada por el Ayuntamiento de Zaragoza con Registro de Entrada de fecha 28 de octubre de 2011 con la siguiente documentación:

- Autorización de 2 de noviembre de 1951 de construcción de cubierto agrícola de una superficie de 56 metros cuadrados
- Concesión de licencia de obras de 2 de junio de 1959 para ampliación de cubierto agrícola de una superficie de 41,80 metros cuadrados
- Informe técnico con visita de inspección de 28 de octubre de 2010 (incluido en el expediente CPU 11/67).
- Informes técnicos tanto del proyecto básico como del proyecto de ejecución de 28 de marzo de 2011. incluidos en el expediente CPU 11/67).
- Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal con fecha 7 de abril de 2011, de someter simultáneamente por un plazo de 15 días naturales a información

pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo, las obras objeto del expediente (incluido en el expediente CPU 11/67).

- Escrito de 20 de junio de 2011 aportando justificación documental para acreditar que la edificación es tradicional rústica.

- Alegaciones de 14 de octubre de 2011, presentadas por el promotor ante el Servicio de Licencias Urbanísticas de Zaragoza, tras dársele vista del informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha 8 de septiembre de 2011.

- Proyecto visado por el COAA (Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón) el 21 de septiembre de 2010.

- Copia de proyecto de cubierto agrícola de 56 metros cuadrados en Diseminado de Garrapinillos, realizado por el arquitecto D. Enrique Vicente Bravo visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 24 de mayo de 1950.

- Copia de proyecto de cobertizo agrícola de 46,20 metros cuadrados en diseminado de Garrapinillos visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y Rioja el 6 de febrero de 1951.

- Copia de proyecto de ampliación de cubierto agrícola en Diseminado de Garrapinillos, realizado por el arquitecto Gregorio Vicente Monteagudo visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y Rioja el 11 de febrero de 1959.

Tercero. — La solicitud de licencia urbanística para legalización de edificio auxiliar a la vivienda unifamiliar sita en Camino de Bálmez núm. 1 que nos ocupa, presentada ante el Ayuntamiento de Zaragoza, fue sometida a información pública por el plazo legal establecido.

Cuarto. — Se trata de rehabilitación de un edificio auxiliar a la vivienda unifamiliar, que se encuentra ubicada en el Camino Torre Bálmez núm. 1 del Barrio de Garrapinillos, parcela de 2.833,57, que contiene edificaciones con una superficie total de 523,58 metros cuadrados: una vivienda, corral descubierto, almacenes y establos. La construcción se ubica 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.

Se mantiene la superficie y el volumen de la edificación actual. La edificación, de una planta y una superficie construida de 23,63 metros cuadrados, se ha dividido en dos zonas, una dedicada a cuarto de calderas de 6,75 metros cuadrados de superficie útil y la otra a trastero, de 13,37 metros cuadrados. La superficie útil total es de 20,12 metros cuadrados.

La obra consiste en la sustitución de la cubierta, la distribución interior, acabados, saneamiento y fontanería, la instalación eléctrica y la carpintería exterior.

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 el camino Torre Bálmez.
- Captación de aguas, instalación ya existente de la red municipal.
- Evacuación y/o depuración de aguas residuales: instalación ya existente a la red municipal.
- Suministro de energía eléctrica: instalación ya existente, de la red general.
- Retirada de residuos de la obra: el proyecto no cuenta con un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; 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, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y 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 31 c) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32 1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al Suelo No Urbanizable Genérico, pero son aplicables también al Suelo No Urbanizable Especial en base al artículo 33 de la Ley 3/2009, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar la conveniencia, alcance y justificación de las actuaciones de renovación, así como las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, 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 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción, su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, captación de aguas, evacuación y/o depuración de aguas residuales, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto plantea la legalización de la rehabilitación de un edificio auxiliar para trastero y cuarto de calderas para la alimentación de calefacción y agua caliente sanitaria a la vivienda principal, cuya rehabilitación fue informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio con fecha de 29 de junio de 2006.

Cuarto. — El municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuyo

Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley Urbanística de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda. Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Ecosistema Productivo Agrario Protección de Huerta Honda, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990. La instalación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (LIC), o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) o Plan de Acción sobre Especies Amenazadas ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Sexto. — Considerando que el uso previsto viene contemplado tanto en el artículo 31 c) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, al que remite el artículo 33 relativo al suelo no urbanizable especial, como en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, cuyo texto refundido es de 2007, en el que se incluyen en su artículo 6.1.17, como susceptibles de autorización, las "Obras de renovación de edificación tradicional rústica y de construcciones en los núcleos rurales tradicionales..." Asimismo señala el artículo 6.2.4 a) de las citadas Normas lo siguiente: "El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con... todos aquellos datos documentales de que pueda disponer sobre su época de construcción y su destino original... En el caso de edificaciones rurales aisladas tradicionales habrá de acreditarse que se trata de construcciones anteriores a 1959."

Por lo tanto, se debería justificar dicho artículo 6.2.4. punto a) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, acreditando convenientemente que la edificación que se pretende legalizar es anterior a 1959. Sin embargo, el proyecto de cubierto agrícola presentado para justificar la antigüedad de la edificación auxiliar, visado el 24 de mayo de 1950, no se corresponde con la edificación a legalizar al no coincidir las superficies construidas, ya que el cubierto agrícola tiene una superficie construida de 56 metros cuadrados y el edificio auxiliar a legalizar tiene 23,63 metros cuadrados.

Asimismo, en ortofotos del SITAR (Sistema de Información Territorial de Aragón), de los años 2008 y 2009, no se observa la presencia de ninguna edificación en la actual ubicación del edificio auxiliar. Además, tras observar fotos aéreas del visor de mapas BING se aprecia, aún más claramente, que no existía en 2008 ninguna edificación antigua en el lugar que ahora ocupa el edificio auxiliar.

Por todo lo expuesto anteriormente, no se trata de una rehabilitación de una edificación existente, sino de una edificación de nueva construcción, por lo que incumple el artículo 6.2.4.a) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Séptimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe establecer la siguiente consideración: no cabe considerar el proyecto de Legalización de rehabilitación de edificio auxiliar ya que el proyecto presentado para demostrar la antigüedad de la edificación, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y Rioja el 24 de mayo de 1950, no se corresponde con la edificación rehabilitada.

Octavo. — Considerando que corresponde a este Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, conforme a lo estipulado en el artículo 32 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, emitir informe en el plazo de dos meses, siendo vinculante si es negativo.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

«Primero. — Informar desfavorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en la categoría sustantiva de protección a la agricultura en el regadío alto tradicional, la Legalización de rehabilitación de edificio auxiliar, en el Barrio de Garrapinillos, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de D. Jose M.^a Aparicio Calvera, al considerar que el proyecto presentado para demostrar la antigüedad de la edificación, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y Rioja el 24 de mayo de 1950, no se corresponde con la edificación a legalizar al no coincidir las superficies construidas, ya que dicho cubierto agrícola tiene una superficie construida de 56 metros cuadrados y el edificio auxiliar a legalizar tiene 23,63 metros cuadrados. No se observa además la presencia de dicha edificación en ortofotos del SITAR de los años 2008 y 2009.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados.

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 25 de noviembre de 2011».

Contra estos acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Zaragoza, 15 de diciembre de 2011. — El vicepresidente del Consejo, Carlos Martín Rafecas.

Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente

Núm. 16.170

Aprobada por la Superioridad la práctica del amojonamiento total del monte de utilidad pública número 365 (antiguo 57-A) de los de la provincia de Zaragoza, y número Z-1.058 del elenco de montes propios de la Administración forestal, denominado "Canteque", perteneciente a la Comunidad Autónoma de Aragón y sito en el término municipal de Talamantes, cuyo deslinde fue aprobado por Orden de 19 de julio de 2011, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón ("Boletín Oficial de Aragón" núm. 164, de 20 de agosto), esta Dirección del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza, en uso de lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento de Montes, aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de febrero, ha acordado señalar la fecha del día 20 de febrero de 2012, a las 10:00 horas, para el comienzo de las operaciones, señalándose como lugar de reunión la puerta del Ayuntamiento de Talamantes, para dirigirse a continuación al lugar donde se colocó el piquete número 1 en el deslinde del monte. Las operaciones de amojonamiento serán efectuadas por el ingeniero de montes don Ignacio Pérez-Soba Díez del Corral.

Se emplaza a los colindantes y a las personas que acrediten un interés legítimo para que asistan al mencionado acto, en el que solamente podrán formularse las reclamaciones que versen sobre la práctica del amojonamiento, sin que en modo alguno puedan referirse al deslinde, a tenor de lo dispuesto en el artículo 145 del Reglamento de Montes citado y en el artículo 49.5 de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Zaragoza, a 19 de diciembre de 2011. — El director del Servicio Provincial, Miguel Angel Clavero Forcén.

SECCION SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

ANIÑÓN

Núm. 52

Aprobado definitivamente el presupuesto general del Ayuntamiento de Aniñón para el ejercicio 2012, al no haberse presentado reclamaciones en el periodo de exposición pública, y comprensivo aquel del presupuesto general de la entidad, bases de ejecución y plantilla de personal, de conformidad con el artículo 169 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se publica el resumen del mismo por capítulos.

Presupuesto ejercicio 2012

Estado de gastos

1. Gastos de personal, 127.114,56.
2. Gastos en bienes corrientes y servicios, 233.520,25.
3. Gastos financieros, 18.200.
4. Transferencias corrientes, 30.000.
6. Inversiones reales, 87.500.
9. Pasivos financieros, 71.444,88.

Total presupuesto de gastos, 567.779,69 euros.

Estado de ingresos

1. Impuestos directos, 155.000.
2. Impuestos indirectos, 6.000.
3. Tasas, precios públicos y otros ingresos, 226.506,66.
4. Transferencias corrientes, 209.000.
5. Ingresos patrimoniales, 65.450.
7. Transferencias de capital, 47.087,50.

Total presupuesto de ingresos, 709.044,16 euros.