

SECCIÓN TERCERA

Excma. Diputación Provincial de Zaragoza

ÁREA DE GESTIÓN DE PRESIDENCIA

Servicio de Personal

Núm. 1.998

Esta Presidencia, por decreto núm. 355, de 2 de marzo de 2017, ha dispuesto:

Primero. — Designar la comisión de valoración que ha de regir en la convocatoria para la provisión de puestos de jefe de sección, mediante concurso específico de méritos entre técnicos de Administración General, de la plantilla de funcionarios de la Diputación Provincial de Zaragoza, aprobada por decreto núm. 1960, de 14 de septiembre de 2016, y de la que se dio publicidad en el BOPZ núm. 218, de 21 de septiembre de 2016, "Boletín Oficial del Estado" núm. 267, de 4 de noviembre de 2016.

PRESIDENTE: Don José Javier Muñoz Casas, titular, y don Jesús Rubio Beltrán, suplente.

VOCALES: Doña Reyes Corchón Gutiérrez, don Álvaro Capablo Liesa, doña Rosa Montolío Villagrasa y don Jesús Royo Crespo.

Como suplentes de doña Reyes Corchón Gutiérrez y don Álvaro Capablo Liesa actuarán indistintamente, por este orden, doña Soledad Herranz Francos y don Enrique Rubio García.

Como suplente de doña Rosa Montolío Villagrasa, doña Noemí Negredo Coscolín, y como suplente de don Jesús Royo Crespo, doña María Pilar Mexía Sancho.

SECRETARIO: Don Lorenzo Boloix Ballestar, titular, y doña María del Monte Carmelo Costa Pallarés, suplente.

Segundo. — Que la presente resolución se haga pública en el BOPZ y en el tablón de anuncios del Palacio Provincial, de acuerdo con las bases de la convocatoria.

Zaragoza, a 6 de marzo de 2017. — El presidente, Juan Antonio Sánchez Quero.

ÁREA DE GESTIÓN DE PRESIDENCIA

Servicio de Personal

Núm. 1.999

Esta Presidencia, por decreto núm. 365, de 2 de marzo de 2017, ha dispuesto:

Primero. — Designar la comisión de valoración que ha de regir la convocatoria aprobada por decreto núm. 1959, de 14 de septiembre de 2016, para la provisión de puestos de trabajo de jefe de sección, mediante concurso de méritos entre técnicos de Administración Especial, de la plantilla de funcionarios de la Diputación Provincial de Zaragoza, de la que se dio publicidad en el BOPZ núm. 220, de 23 de septiembre de 2016, "Boletín Oficial del Estado" núm. 264, de 1 de noviembre de 2016.

PRESIDENTE: Don José Javier Muñoz Casas, titular, y don Jesús Rubio Beltrán, suplente.

VOCALES: Doña Reyes Corchón Gutiérrez, don Álvaro Capablo Liesa, doña Rosa Montolío Villagrasa y don José María Hernández Meléndez.

Como suplentes de doña Reyes Corchón Gutiérrez y don Álvaro Capablo Liesa actuarán indistintamente, por este orden, doña Soledad Herranz Francos y don Enrique Rubio García.

Como suplente de doña Rosa Montolío Villagrasa, doña Noemí Negredo Coscolín.

SECRETARIO: Don Lorenzo Boloix Ballestar, titular, y doña María del Monte Carmelo Costa Pallarés, suplente.

Segundo. — Que la presente resolución se haga pública en el BOPZ y en el tablón de anuncios del Palacio Provincial, de acuerdo con las bases de la convocatoria.

Zaragoza, a 6 de marzo de 2017. — El presidente, Juan Antonio Sánchez Quero.

ÁREA DE GESTIÓN DE PRESIDENCIA

Servicio de Personal

Núm. 2.002

Esta Presidencia, por decreto núm. 346, de 2 de marzo de 2017, ha dispuesto aprobar la lista de aspirantes admitidos y excluidos a la convocatoria aprobada por decreto núm. 2664, de 30 de noviembre de 2016, para la provisión con carácter interino de una plaza de técnico de organización, vacante en la plantilla de personal laboral de la Diputación Provincial de Zaragoza, correspondiente a la oferta de empleo público de 2016, de la que se dio publicidad en el BOPZ núm. 285, de 13 de diciembre de 2016, que a continuación se relacionan:

• ASPIRANTES ADMITIDOS:

ALEJANDRE RODRIGUEZ, MIRELLA
 ANGOY RODRIGO, MERCEDES
 APARICIO MORENO, LUCIA
 APARICIO MORENO, PATRICIA
 ARBUÉS TORRALBA, ELENA
 BEAMONTE AUDINA, MARIA
 BENEDI SOUTO, SONIA
 BENITO HERNANDEZ, MARTA

BORDERAS PERAZA, NELIDA
 CASADO HIDALGO, ALBERTO
 CASTAÑER APARICIO, MIGUEL ANGEL
 CASTAÑER CASTILLO, CARMEN
 CIFUENTES SERRANO, MARTA
 COMPES MONTAÑES, JUAN ANTONIO
 CONDE ALCON, MARIA DEL CARMEN
 DEL RIO LAVILLA, RAQUEL
 DONOSO REMACHA, ISRAEL
 EZQUERRA GALINDO, MARIA JOSE
 FONTANE ROCHE, PATRICIA
 GARCIA ASIN, CARMEN
 GARCIA PERALES, ANA ISABEL
 GIL MOSTEO, LUIS
 GIL RUIZ, VANESA
 GIMENEZ PALACIO, MIGUEL
 GOMEZ SORIA, PABLO
 GONZALO CAMPO, SAMANTA
 GRACIA PLOU, ALFREDO
 GUADAMUD PINARGOTE, LIGIA ELENA
 HERRERA AGUILAR, EVA MARIA
 JIMENEZ ALONSO, MARIA PAZ
 JULIAN ULLATE, SOFIA
 LACASTA MIGUEL, ELENA
 LAHOZ GONZALEZ, MIREN IZASKUN
 LAZARO GRACIA, MONICA
 LAZARO SANMIGUEL, LUIS
 LEZCANO CHAVARRIA, PATRICIA
 LORENTE SERRANO, SILVIA ISABEL
 LORENTE TOMAS, ANA MARIA
 MIGUEL CUESTA, ELENA
 MONTEAGUDO PEREZ, RITA M.
 MORENO ARREGUI, CRISTINA
 MORENO IZAGA, RAQUEL
 MUNIESA SANZ, LUIS ANTONIO
 NAVARRO CASTRO, NOEMI
 NAVARRO ROYO, CARMEN
 NOVOA FERNANDEZ, VERONICA
 OLIVER LAFAJA, MARIA SALOME
 PALLAS GUIRAL, BELINDA
 PASTOR SERAL, CARLOS
 PELET LAGUNA, ANA ISABEL
 PEREZ NOGUERAS, MARIA PILAR
 RAMON SURUTUSA, ARANZAZU LUCIA
 RODRIGUEZ GAGO, ANA
 RODRIGUEZ JARIOD, DIEGO
 ROYAN MILIAN, CARMEN MARIA
 RUBIO SANZ, EVA MARIA
 SABIO BLASCO, ANA MARIA
 SALUEÑA BANDRES, JOSE ANTONIO
 SALVADOR GARRIDO, GEMA MARIA PILAR
 SANTACRUZ COMERAS, ANA MARIA
 SASOT MURILLO, LARA MARIA
 SERRANO SOLANAS, MARIA LOURDES
 SOTODOSOS VILLAVERDE, ALFONSO
 TUTYK KOROBKO, ALINA
 VALERO GARCIA, BEATRIZ
 VILLANUEVA LARA, ENRIQUE DANIEL
 ZARAZAGA AZNAR, MARIA VICTORIA

• ASPIRANTES EXCLUIDOS:

GONZALEZ ALONSO, ESTHER. Abono de la tasa por derecho de examen fuera de plazo.

LAHOZ LAFUENTE, MARINA. No abono de la tasa por derecho de examen.

Contra la presente resolución podrán efectuarse reclamaciones contra la lista de admitidos y excluidos, así como solicitar la subsanación de errores materiales, en el plazo de cinco días hábiles siguientes a su publicación en el BOPZ. Las reclamaciones, en su caso, serán resueltas por la Presidencia de la Corporación, y el anuncio correspondiente a la lista definitiva se publicará en el BOPZ y en el tablón de anuncios del Palacio Provincial.

Zaragoza, a 6 de marzo de 2017. — El presidente, Juan Antonio Sánchez Quero.

SECCIÓN QUINTA

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 1.680

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 19 de enero de 2017

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó los siguientes acuerdos:

I. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO GENERAL:

1. **Alagón.** — *Plan General de Ordenación Urbana. (CPU 2014/202).*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 17 de abril de 2015. Mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2015, tras el análisis inicial del mismo se procede a su devolución por la carencia de requisitos necesarios para la tramitación del referido expediente.

Con fechas de 28 de mayo, 18 de junio de 2015 y 21 de julio de 2016 se producen nuevas entradas de documentación por parte del Ayuntamiento a fin de completar el expediente para su enjuiciamiento y análisis de cara a la adopción de acuerdo sobre el mismo.

Segundo. — Con fecha 15 de febrero de 2009 fue iniciado el período de exposición al público 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, por el plazo de un mes.

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 “Boletín Oficial de Aragón” 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 Alagón fue aprobado inicialmente, con fecha 26 de julio de 2012, por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el artículo 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Fue sometido al trámite de información pública, por período de dos meses, mediante anuncio en el BOPZ número 183, de 18 de agosto de 2012, así como en el periódico “Heraldo de Aragón” de 10 de agosto. Durante el período 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 resultados del contenido de la citada memoria ambiental, así como del período 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 período de información pública por plazo de dos meses, mediante anuncios insertados en el BOPZ núm. 288, de fecha 17 de diciembre de 2014, y en el diario Marca de 22 de diciembre de 2014. Durante el nuevo período de información pública, se presentaron catorce nuevas 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 Alagón celebrado el 11 de julio de 2016, decide completar el acuerdo de aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, 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).
 - Planos de ordenación (DN-PO).

Quinto. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 4 de julio de 2014; del mismo cabe destacar los siguientes aspectos:

A) La no procedencia de informar al quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos sobre los ámbitos de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado y no delimitado excepto el SUZ-ND/I-5.

Informar que parte del suelo del municipio que se sitúa fuera de la zona de policía de cauces públicos, y en el que por tanto no procede la intervención de este organismo de cuenca, está afectado por la zona de flujo preferente y las zonas inundables previstas por los mapas de peligrosidad y riesgo para los ríos Ebro y Jalón, es el caso de gran parte del SNU-G previsto por el Plan y de una pequeña

parte de SNU-EN, indicándose respecto a los mismos la necesidad de analizar los riegos y adoptar las medidas de protección necesarias con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil al efecto, indicando al respecto que no deberían admitirse dentro de la zona de flujo preferente tanto del Ebro como del Jalón actividades vulnerables frente a las avenidas o que supongan reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

B) Favorablemente, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, del suelo urbanizable no delimitado para uso industrial SUZ-ND/I-5, el SNU-G y el SNU-EN, siempre que se cumplan las siguientes premisas: Se deberá tener en cuenta las delimitaciones marcadas por los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del SNCZI para los ríos Ebro y Jalón, respetando tanto el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, como la zona de flujo preferente, donde no se podrán realizar edificaciones.

Se tendrá en cuenta que para las actuaciones que se encuentren dentro de las zonas inundables, marcadas por los Mapas de peligrosidad del río Ebro y el río Jalón, se deberán adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

Además se señalan una serie de previsiones para las actuaciones incluidas en el planeamiento.

C) Favorablemente, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas.

D) En lo que respecta a las acequias y canales del término municipal, se recuerda que en caso de realizar alguna actuación en las zonas colindantes a dichas infraestructuras se deberá disponer de informe favorable del titular, en particular en el caso del Canal Imperial, por si estos terrenos estuviesen sujetos a algún tipo de limitación en cuanto a usos.

E) En relación con la red de saneamiento se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos.

2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 1 de octubre de 2012, en sentido favorable.

3. Informes de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Consta el informe de fecha 26 de octubre de 2015, de carácter favorable.

4. Informe del Departamento de Industria e innovación, de 5 de septiembre de 2012, de carácter favorable, con una serie de recomendaciones.

5. Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de 11 de septiembre de 2014, de carácter favorable, tras cumplirse una serie de prescripciones.

6. Informe de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, transporte y vivienda. Subdirección General de Ferrocarriles, de 12 de septiembre de 2012.

• Se señala que no existe inconveniente en que se prosiga con su tramitación, si bien antes de proceder a su aprobación definitiva deberán introducirse las siguientes observaciones:

1. En la memoria descriptiva y justificativa deben incorporarse en el marco normativo estatal, la Ley del Sector Ferroviario (Ley 39/2003, de 17 de noviembre) y su Reglamento.

2. Recogerse en normas de forma específica las zonas de dominio público, protección y línea límite de edificación (art. 330) e incorporarse un artículo 381 en el que se defina el concepto de sistema general ferroviario.

3. Deben dibujarse en los planos de información y ordenación donde figuren los trazados de las diferentes líneas ferroviarias que atraviesan el término, las líneas delimitadoras de las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación, expresando numéricamente los límites de su trazado.

4. Observar el contenido del informe que al respecto emita el ADIF.

7. Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 8 de enero de 2016, con algunas observaciones en relación con el grafismo de los suelos inundables del río Jalón y el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, se considera que el planeamiento da respuesta a las determinaciones recogidas en la memoria Ambiental emitida por INAGA en noviembre de 2014.

8. Informe del Servicio de Defensa de la Propiedad, Servicio Provincial, del Departamento de Vertebración y Sostenibilidad, de 4 de abril de 2016.

9. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 3 de octubre de 2012.

• La Dirección General hace un análisis detallado del PGOU y establece una serie de consideraciones para que en la documentación final se den por incorporadas

— Se elaborará como plano de clasificación a escala 1:10.000, delimitan los terrenos con algún grado de protección y añadiendo el de productividad agrícola, el de patrimonio cultural y recomienda también el paisajístico.

— Se elaborará el plano de ordenación PO-1 en lo relativo a la estructura orgánica, modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

— Se unificará el tratamiento del suelo urbanizable con los municipios vecinos.

— Se deberán adaptar las fases de desarrollo del PGOU a la evolución de la población.

— Se recomienda reconsiderar la clasificación de terminados suelos según las condiciones acústicas del entorno.

— Es conveniente reconsiderar las autorizaciones de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable; al menos se deberá erradicar sin paliativos en suelo no urbanizable especial.

—Es recomendable analizar las dos parcelaciones ilegales en el entorno del centro de Atades.

—Se analizará la justificación de clasificar como suelo no urbanizable genérico la ciudad residencial de Atades. En todo caso se contemplará como Sistema General.

—Con relación a las comunicaciones hace una serie de recomendaciones tales como: la consideración de modos blandos de transporte dentro del ámbito territorial, la previsión de ajustar las actuaciones previstas al presupuesto económico asociado al PGOU, así como su suficiencia energética, tratamiento de los RSU y conexión con los servicios de telecomunicación.

—Se recomienda analizar la previsión de las necesidades dotaciones a lo largo de la vigencia del Plan.

—Se identificarán las granjas existentes que incumplen las distancias mínimas a suelo urbano.

—Consideración en varias fases de los suelos industriales previstos.

—Se recomienda enmarcar los usos industriales en el sistema territorial para, en su caso, establecer sinergias.

—Se analizarán las interconexiones del sistema de espacios libres con los corredores verdes asociados a los cauces de los ríos Ebro y Jalón.

—Se recomienda analizar con más detalle los valores paisajísticos existentes.

—Se completará el catálogo con los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

10. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 17 de octubre de 2012, en sentido favorable con prescripciones.

11. Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 12 de diciembre de 2012, en el que se indica que por el término municipal de Alagón discurre la Carretera provincial VP-24, denominada “Alagón a Gallur”, sin afectar al suelo urbano. Al respecto señala que en el suelo no urbanizable, la línea de edificación se establecerá, de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras, a 15 metros de la arista exterior de la explanación.

12. Informe de la Dirección General de Carreteras, del Gobierno de Aragón, de fecha 14 de agosto de 2012, en sentido favorable con prescripciones.

13. Informe de la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Fomento, de fecha 19 de febrero de 2015, el cual es favorable con prescripciones.

—Deberá procurarse que los terrenos de titularidad estatal no aparezcan incluidos dentro de los límites de los sectores urbanizables, así como las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento se ubiquen fuera de la zona de dominio público.

—La modificación del enlace existente actualmente en la autovía A-68 en el entorno del p.k.263, su aprobación e inclusión en el planeamiento, quedan condicionadas a lo que resulte de la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007 de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes.

—En la normativa del Plan deberá hacerse constar, en relación a la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, la prohibición expresa que a tal efecto se establece en el artículo 24 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras.

—La iluminación a instalar en los sectores no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado.

14. Informe del Servicio Provincial de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, con fecha 20 de octubre de 2014, en el que se señalan dos pequeños detalles a corregir: la ficha correspondiente a la delimitación del Conjunto Histórico de Alagón debe recoger copia de la delimitación que figura en el “Boletín Oficial de Aragón” de 21 de mayo de 2001 y que el Plan General no debe recoger el documento titulado “Plan de prospección arqueológica de Alagón”, ya que toda la información vinculante y correcta está incluida en el catálogo remitido.

15. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, de fecha 19 de diciembre de 2016, en el que se suspende la emisión de informe en lo que es materia de competencia de esta Comisión, el Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, estimando que, dada la condición de bien de interés cultural del Conjunto Histórico de Alagón, el documento deberá regular de forma independiente la superficie afectada, excluyéndolo del ámbito del Plan General o regulándolo de materia pormenorizada. Además indica que deberá incorporarse al catálogo, en su correspondiente apartado, fichas de todos los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal.

16. Informe de la Secretaría de Estado de Energía, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 2 de noviembre de 2015, 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 13 de enero 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 Alagón cuenta en la actualidad como planeamiento vigente con una adaptación de normas subsidiarias a Plan General de Ordenación Urbana llevada a cabo en el año 2002, habiendo sido aprobadas previamente las normas subsidiarias por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 12 de mayo de 1989.

El PGOU dentro del suelo urbano establecía veinticuatro unidades de ejecución así como dos planes especiales. De entre las unidades de ejecución seis de ellas eran destinadas al uso industrial y posteriormente objeto de una modificación se cambiaría el uso industrial previsto de la UE-21 “La Torremata” por el uso terciario.

En lo referente al suelo urbanizable se distinguían dos sectores de suelo urbanizable delimitado SUD-1 La Peñuela de uso residencial y el SUD-2 Carretera de Tudela de uso industrial.

Tercero. — Respecto a la situación geográfica del municipio de Alagón, cabe indicar que pertenece a la comarca Ribera Alta del Ebro, en la provincia de Zaragoza, y cuenta con una superficie total de 24,22 kilómetros cuadrados. Está situado a 30 km de Zaragoza, y a 235 metros de altitud, limita al norte y al este con el municipio de Torres de Berrellén, al sureste con los municipios de La Joyosa, Pinseque y Zaragoza; y al oeste con Grisén, Figueuelas y Cabañas de Ebro.

En cuanto a la demografía del municipio, según el Instituto de Estadística, en los últimos años la población esta estancada o incluso en tendencia ligeramente regresiva, con 7.014 habitantes en 2015.

Por lo que respecta a los riesgos naturales, el ámbito del término municipal de Alagón contempla como principal riesgo natural las zonas inundables del río Ebro, correspondiéndose estos con los terrenos del entorno inmediato de las áreas urbanizadas más extremas al norte del núcleo urbano, principalmente el polígono industrial de la Ciruela.

La mayor parte de las inundaciones se producen en la margen derecha del río Ebro, ya que en la izquierda se encuentra el escarpe del Ebro que encauza todas las aguas de dicha margen.

No se tienen constancia histórica de inundaciones por desbordamientos del río Jalón.

Paralelamente en el término municipal existe riesgo de karstificación y subsidencia. En este sentido la zona comprendida entre Zaragoza y Alagón, constituida por las formaciones aluviales de las terrazas altas del Ebro que reposan sobre el sustrato yesífero terciario, están sujetas a una peligrosidad en general elevada de hundimiento o subsidencia por karst cubierto, dando lugar a las llamadas “dolinas aluviales”.

La peligrosidad en el municipio por presencia de dolinas se concentra en una zona que se encuentra al oeste del núcleo urbano, en la superficie comprendida entre la autopista AP-68, la N-232 y el límite del término con Figueuelas y que presenta localizadas cuatro dolinas.

Por lo que se refiere a otras circunstancias medioambientales, el ámbito del Plan de Recuperación de la Margaritifera Auricularia, alcanza el término municipal de Alagón, quedando definido para la especie en los tramos del río Ebro y el Canal Imperial de Aragón, que cruzan el término municipal.

Por otra parte, en la zona sur del municipio se encuentra definida un área crítica para el Cernícalo Prinilla correspondiente al Plan de Conservación del Hábitat para esa especie.

El término municipal cuenta con un área incluida en la Red Natura 2000, concretamente el LIC Sotos y mejanas del Ebro (ES-2410057).

Se distingue en el término la presencia del monte de utilidad pública “Mejana del Clavero”, así como tres vías pecuarias, Colada la Codera, Colada de Torremata y Vereda de Cabañas de Ebro.

El término de Alagón está afectado por el oleoducto Miranda-Zaragoza y por el término discurre el gasoducto de transporte secundario de competencia autonómica denominado "Bárboles-Sobradriel", cuyo titular es Redexis GAS, S.A.

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: 165 hectáreas (6,8%).
- Zonas agrícolas: 1.956,1 hectáreas (80,8%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 191,2 hectáreas (7,9%).
- Superficies de agua: 108,9 hectáreas (4,5%).

Por lo que a la edificación, la morfología y tejidos urbanos del municipio se refiere, hay que tener en cuenta que la estructura urbana de Alagón parte de un primer asentamiento sobre el cerro en el que se sitúa la actual plaza del Castillo y que se fue consolidando a lo largo de la Edad Media hasta abarcar el actual casco histórico. En la Edad Moderna la población se amplió hacia el noreste integrando algunos barrios medievales extramuros y configurando en la unión con el casco histórico el eje urbano principal de la villa, el formado por la plaza San Juan, las calles Costa y Arco del Marqués, la plaza de España, la calle Mayor y la plaza Fernando el Católico.

La estructura urbana de Alagón consta de tres unidades: Casco Antiguo, Ensanche y Zona Industrial.

En la zona del Casco Antiguo el uso principal es el residencial. Morfológicamente el casco histórico medieval presenta una forma trapezoidal delimitada por el eje urbano antes mencionado y por las calles Cofradías, Goya, Cervantes y Carrera de Caballos. La tipología responde a una ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva entre medianeras, fachadas sobre la alineación a viario, predominando tres o dos plantas de altura.

Las dos últimas décadas del siglo XX y la primera del presente siglo se caracterizan por una gran prosperidad económica en Alagón que supone un gran desarrollo urbanístico principalmente de los barrios residenciales.

Su trama urbana parte de la plaza del Castillo y se estructura en dos ejes paralelos a las calles Arcos del Marqués y mayor, la calle Damas, que descende desde la plaza del Castillo hasta la calle Carrera de Caballos y el otro formado por la concatenación de las plazas de San Pedro, Alhóndiga, San Antonio y Virto.

La plaza del Castillo es uno de los espacios más significativos de la villa, ocupando la zona más elevada de la villa y debiendo su nombre a la desaparecida fortaleza de la localidad. Las calles Escaleras del Castillo y Cofradías dan acceso a la plaza desde el norte.

La calle Damas es una de las vías más importantes del conjunto y conecta la plaza del Castillo con la calle Carrera de Caballos.

Destacan también las plazas de San Pedro, que parte de la calle Damas hacia la calle San Pedro dominada por la presencia de la Iglesia del mismo nombre; plaza de la Alhóndiga, centro de la actividad comercial en el medioevo, comunicada con la anterior por la calle San Jorge; plaza San Antonio comunicada visualmente con la anterior y conformada por la iglesia y el colegio de los Jesuitas; la plaza Virto, en el centro de lo que fue la antigua judería.

En cuanto a las construcciones destacadas que se conservan, las más relevantes son la Iglesia y Torre de San Pedro (BIC) y la casa Climent (Bien Catalogado).

En la zona del Ensanche, la tipología responde a ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva como caso general, predominando dos plantas de altura.

En la zona industrial se ubican naves adosadas o aisladas, cuya altura en la mayoría de los casos alcanza una única planta.

Mediante resolución de 7 de mayo de 2001 de la Dirección General de Patrimonio Cultural se procedió a la delimitación provisional en el procedimiento para la declaración como bien de interés cultural en la categoría de conjunto de interés cultural, el Conjunto Histórico de Aragón.

Actualmente se está llevando a cabo la revisión de dicha delimitación con el fin de modificar justificadamente la delimitación de 2001 y establecer un entorno de protección para adaptar la delimitación del conjunto histórico artístico a la realidad física actual, así como las pautas para la determinación de las medidas de tutela del mismo.

En Alagón se ubican las urbanizaciones irregulares de la Olla de Pinseque y Camino Miraflores. Dichas urbanizaciones no cuentan con las condiciones necesarias para ser consideradas como suelo urbano por el PGOU.

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

- a) Equipamientos deportivos:
 - Campo municipal de fútbol.
 - Piscinas municipales.
 - Pabellón polideportivo.
- b) Equipamientos docentes:
 - CEIP Aragón.
 - Escuela Infantil municipal de Alagón.
 - Instituto Conde Aranda.
 - Colegio Nuestra Señora del castillo.
 - Centro de Formación Vicente del Castillo.

c) Equipamiento social (religiosos):

- Iglesia Virgen del castillo.
- Iglesia de San Juan.
- Iglesia de San Pedro Apóstol.
- Iglesia de San Antonio de Padua

d) Equipamientos sociales (culturales):

- Plaza de Toros.
- Sala Aláun.
- Edificios catalogados de la Azucarera.
- Casa de Cultura.
- Conjunto arquitectónico El Caracol.
- Auditorio Arcón.
- e) Equipamientos sociales (servicios públicos):
 - Guardia Civil.
 - Ayuntamiento.
 - Sede Comarcal.
 - Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

f) Servicios urbanos:

- Cementerio.
- Centro de salud.
- Tanatorio.
- Depósitos de agua.
- Estación depuradora.
- Red de gas.
- Red eléctrica.

Además se distinguen los siguientes espacios libres, agrupados según tipo en:

- 1) Parques y zonas verdes:
 - Parque Tierno Galván.
 - Espacio verde en la zona de la Manzanera.
 - Zona verde en la calle Almogávares.
 - Zona verde en calle Hernando Forcada.
- 2) Plazas y jardines:
 - Plaza Joaquín Barceló.
 - Plaza de San Juan.
 - Plaza de Baltasar Gracián.
 - Plaza de las Monjas.
 - Plaza El Justicia.
 - Plaza del Castillo.
 - Plaza de España.
 - Plaza de San Pedro.
 - Plaza Alhóndiga.
 - Replaceta Virto.
 - Plaza de Santa Ana.
 - Plaza Constitución.
 - Plaza de San Antonio.

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

a) Red de abastecimiento

El municipio de Alagón posee un total de tres depósitos de almacenamiento de agua potable con una capacidad total de reserva de 2.060 m³, lo cual representa un volumen sensiblemente inferior al consumo total diario en el municipio, estimado en 3.600 m³, por lo que se está llevando a cabo la construcción de un nuevo depósito de almacenamiento de 1.390 m³ en las inmediaciones del depósito de presión existente.

Actualmente, Alagón se abastece de agua procedente del Canal Imperial de Aragón que, una vez depurada y tras ser almacenada se impulsa hasta otro depósito de presión situado en las proximidades de la Estación de Servicio Miravegas, junto al Canal.

Desde estos depósitos se produce la conducción general de agua que llega a la calle Carrera de Caballos en dos conducciones, resultando prácticamente la totalidad del núcleo urbano dotado de red de abastecimiento.

b) Red de saneamiento:

El municipio cuenta con una estación depuradora de aguas residuales (EDAR), localizada en el polígono industrial de la Ciruela. Desde este punto y mediante un emisario se vierte el agua depurada al río Ebro.

La red de saneamiento abarca prácticamente la totalidad del núcleo y cuenta con diferentes diámetros.

c) Alumbrado público:

Alagón cuenta con un sistema de alumbrado sectorizado en 13 cuadros sectorizados.

d) Oleoductos y gasoductos:

Atraviesan el término municipal el oleoducto Miranda-Zaragoza y el Gasoducto Bárboles-Zaragoza.

En cuanto a los aspectos de movilidad y transporte del municipio de Alagón, por dicho municipio discurren diferentes infraestructuras viarias, la AP-68, la A-68, la carretera A-126 y la CV-911.

Se accede al núcleo urbano desde la AP-68, a través de la avenida de la Portalada o bien por la avenida de la Jarea. Desde la autovía, a través de la avenida Zaragoza o bien desde el enlace en el punto kilométrico 264 que desemboca en la plaza de los Fueros de Aragón.

Otra calle estructurante es la calle Isaac Peral.

Por el término municipal de Alagón discurre la carretera provincial VP-24 denominada "Alagón a Gallur".

El Camino natural del Ebro, el GR-99, atraviesa el municipio de Alagón. Además, Alagón tiene conexión ferroviaria electrificada, atravesando el término tres líneas y situándose la estación dentro del mismo casco urbano.

De acuerdo a lo expuesto puede considerarse que el municipio goza de unas muy buenas comunicaciones por carretera.

En cuanto al suelo Industrial existente, indicar que Alagón cuenta con diferentes terrenos destinados a uso industrial, destacando el polígono industrial de la Ciruela, localizado al norte del núcleo urbano junto a la AP-68.

Igualmente dentro del núcleo urbano se encuentran enclavadas actividades industriales de gran importancia como las situadas en la calle Carrera de Caballos y la avenida Jarea, así como pequeñas industrias localizadas en el entorno de la calle de los Lusones, Vascones y al sur de la A-68.

Cuarto. — Según consta en la memoria justificativa del documento, el primer objetivo de la presente revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana es la adecuación del planeamiento urbanístico municipal a los nuevos criterios sociales y medioambientales, que rigen en la actualidad, fruto de la mayor sensibilidad ciudadana por la preservación del medio ambiente.

Por otro lado, a través del mismo se pretende recoger y plasmar las diferentes modificaciones puntuales realizadas sobre el planeamiento hasta la fecha, el planeamiento derivado aprobado y las unidades de ejecución desarrolladas, así como las actuaciones urbanísticas que la Corporación ha estimado convenientes.

Del mismo modo, a través del nuevo PGOU se pretende ajustar las determinaciones del Plan General vigente, solucionando los problemas suscitados en el municipio, prever la ordenación urbana de las nuevas infraestructuras dotacionales, nuevos sistemas viarios y áreas de nuevo crecimiento, mejorar las relaciones entre las diferentes zonas urbanas, y proteger el patrimonio natural y el paisaje circundante, todo ello equilibrando el territorio del término municipal en todos los órdenes, ofreciendo en último caso a su sociedad un conjunto de propuestas ilusionantes.

La elaboración del PGOU se desarrolla en el marco principal de los siguientes criterios:

—La flexibilidad del Plan para hacerlas compatibles con las demandas y necesidades

—La transparencia y participación ciudadana en todo el proceso de elaboración del PGOU.

—Valoración del criterio medioambiental en la definición del proyecto de futuro y en la redacción del nuevo PGOU, de acuerdo con los nuevos criterios de la sociedad.

—Protección de los recursos naturales existentes en el municipio

—En atención a los riesgos que pueden suponer algunos suelos a la integridad de las personas, preservar del proceso urbanizador los terrenos inundables localizados en el entorno del río Ebro señalando además los terrenos donde existen riesgos geológicos por la presencia de dolinas.

Quinto. — El modelo de ordenación de acuerdo con los criterios y objetivos enunciados previamente pretende entre otras actuaciones:

—Un nudo de enlace en la A-68 que sustituya al existente y que permita tomar todas las direcciones posibles.

—Solucionar y prever un sistema viario que permita circunvalar la ciudad.

—Prever la reserva de nuevos espacios de grandes dimensiones para el uso de equipamientos, principalmente localizados en los suelos de los nuevos desarrollos residenciales.

—Propuesta de un parque lineal a lo largo de la acequia Alta y otro junto a la acequia de El Forón.

—En suelo urbano no consolidado, mantenimiento de las UE del PGOU vigente no desarrolladas hasta la fecha manteniendo (UE-1, UE-2, UE-5, UE-6, UE-11, UE-14, UE-15, UE-16, UE-18, UE-23, y UE-24), salvo excepciones la delimitación anterior, y propuesta de nuevos suelos de esta categoría (UE-25, UE-26, UE-28, UE-29, UE-30, UE-31 y UE-32), con una previsión total para esta categoría de suelo de 18 unidades de ejecución y 1.369 viviendas que suponen un total de 4.107 habitantes.

—Se incorporan áreas con planeamiento anterior aprobado, como La Manzanera, con Plan especial y varias modificaciones aprobadas (APAI-1), la antigua UE-21 (APAI-2) y la antigua UE-7.2 (APAI-3).

—Se apuesta por el sector industrial como clave para permitir el desarrollo económico del municipio clasificando como suelos urbanizables delimitados de uso industrial El SUZ-D/I-4 "Arco de la Guata" y el SUZ-D/I-5 "Arco de la Guata 2".

—Reconversión a uso terciario de una serie de suelos en suelo urbano destinados actualmente a uso industrial.

—Nuevos desarrollos residenciales conectados con los suelos ya existentes, dotados de espacios de equipamiento y espacios libres de uso público que satisfagan no solo las necesidades de la población futura sino del resto de la población de Alagón, concretados en tres sectores de suelo urbanizable delimitado "La Peñuela" (al norte), La Aldea (al sur), y "Sanduerta" (Al este) y tres sectores de suelo urbanizable no delimitado. El número total de

viviendas en suelo urbanizable del Plan es de 1.485 lo que arroja una cifra de 4.455 nuevos habitantes.

Sexto. — El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Alagón clasifica el Territorio en las siguientes categorías:

—Suelo urbano: consolidado y no consolidado.

—Suelo urbanizable: delimitado y no delimitado.

—Suelo no urbanizable: Especial y genérico.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	
	Superficie m ²	Superficie Ha.
Suelo Urbano Consolidado	1.260.558 m ²	126,0558 Ha.
Suelo Urbano No Consolidado	406.021 m ²	40,6021 Ha.
Total Suelo Urbano	1.666.579 m²	166,66 Ha.

Suelo Urbanizable Delimitado	758.486 m ²	75,8486 Ha.
Suelo Urbanizable No Delimitado	388.965 m ²	38,8965 Ha.
Total Suelo Urbanizable	1.147.451 m²	114,75 Ha.

Suelo No Urbanizable Especial	10.377.700 m ²	1.037,7700 Ha.
Suelo No Urbanizable Genérico	11.028.271 m ²	1.102,8271 Ha.
Total Suelo No Urbanizable	21.405.970 m²	2.140,60 Ha.

TOTAL TERMINO MUNICIPAL	24.220.000 m²	2.422,00 Ha.
--------------------------------	---------------------------------	---------------------

A) SUELO URBANO:

Se distinguen entre las categorías de consolidado y no consolidado

A.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.

A.2. Suelo urbano no consolidado.

Conforme al artículo 13 de la LUA-09, se clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que soporta actuaciones urbanísticas integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación. Se prevén 18 unidades de ejecución.

Entre ellas se distinguen 11 que provienen de unidades del PGOU vigente no desarrolladas hasta la fecha con el mismo nombre, en las que se mantienen salvo excepciones, la ordenación propuesta anteriormente, reajustando puntualmente algún límite. Son:

—UE-1 "Huerto de las Monjas".

—UE-2 "La Tejería".

—UE-5 "Estación 2".

—UE-6 "La Azucarera".

—UE-11 "El Forón".

—UE-14 "Carrera de Caballos".

—UE-15 "Replaceta Virto".

—UE-16 "San Pedro".

—UE-18 "La Corona".

—UE-23 "Avenida La Jarea".

—UE-24 "A-68".

Por otro lado, se proponen nuevos ámbitos como suelo urbano no consolidado que se corresponden con las siguientes unidades de ejecución:

—UE-25 "Huerto de los Frailes".

—UE-26 "La Peñuela".

—UE-28 "Torremata 2".

—UE-29 "Camino de Tres Piedras".

—UE-30 "Calle Danzantes".

—UE-31 "Paradero".

—UE-32 "Cooperativa".

De las unidades de ejecución referidas dos son de uso terciario y cinco de uso industrial. En la mayor parte de SUNC se prevé actuar directamente mediante unidades de ejecución estableciendo la ordenación pormenorizada de las mismas directamente desde el Plan.

En las unidades de ejecución UE-1, UE-6 y UE25 el PGOU determina que el instrumento de desarrollo para las mismas sea un Plan Especial, determinándose desde el PGOU los parámetros básicos en sus fichas correspondientes.

El número máximo de viviendas que permite el Plan General para el conjunto del suelo urbano no consolidado es de 1.369 viviendas las cuales suponen 4.107 habitantes.

A.3. Áreas de planeamiento anterior incorporado.

Se recogen las siguientes áreas:

• APAI-1. Plan especial La Manzanera.

Superficie: 29.179 metros cuadrados.

Uso residencial.

Clasificada en las normas subsidiarias del año 1991 como suelo urbano como consecuencia de sentencia en los tribunales.

Instrumentos de Ordenación: Plan especial "La Manzanera". Modificación aislada núm.1. Modificación aislada núm.2.

• APAI-2 antigua UE-21 "La Torremata".

Superficie: 17.810 metros cuadrados

Uso Terciario

Tiene por objeto permitir la instalación de usos terciarios, respetando la alineación a la avenida de La Jarea y obtención de una zona verde que formará parte del parque lineal de la acequia de Alagón.

- APAI-3 antigua UE 7.2 “Los Huertos”.

Superficie: 7.167 metros cuadrados.

Uso residencial.

Tiene por objeto la ordenación de los terrenos situados detrás de la calle Postigo Real, creando una plaza que da origen al eje viario del Forón a la calle Monasterio de Piedra.

B) SUELO URBANIZABLE:

Dentro del suelo urbanizable se distingue entre el delimitado y el no delimitado, otorgándole mayor prioridad al primero.

- Suelo urbanizable (SUZ-D).

Se prevén tres sectores de uso residencial con una capacidad máxima de viviendas de 1.485 viviendas, SUZ-D/R-1 “La Peñuela”, SUZ-D/R-2 “La Aldea 1”, SUZ-D/R-3 “Sanduerta”

Además se prevén dos sectores de uso industrial: SUZ-D/I-4 “Arco de la Guata” (230.207 metros cuadrados) y SUZ-D/I-5 “Arco de la Guata 2” (177.714 metros cuadrados).

SUZ-D	NOMBRE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA
			Superficie m²	Superficie Ha.			
SUZ-D/R-1	LA PEÑUELA	0,63	82.725 m²	8.273 Ha.	50	414	1.241
SUZ-D/R-2	LA ALDEA 1	0,50	133.255 m²	13.326 Ha.	40	533	1.599
SUZ-D/R-3	SANDUERTA	0,50	134.585 m²	13.459 Ha.	40	538	1.615
SUZ-D/I-4	ARCO DE LA GUATA	INDUSTRIAL	230.207 m²	23.021 Ha.	0	0	0
SUZ-D/I-5	ARCO DE LA GUATA 2	INDUSTRIAL	177.714 m²	17.771 Ha.	0	0	0
TOTAL			758.486 m²	75.849 Ha.		1.485	4.455

- Suelo urbanizable (SUZ-ND).

La totalidad de suelo urbanizable no delimitado del Plan, todo de uso residencial, asciende a 388.965 metros cuadrados dividido en tres sectores: SUZ-ND/R-1 “Sanduerta 2”, SUZ-ND/R-2 “La Aldea 2” y SUZ-ND/R-3 “La Aldea 3”.

NOMBRE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
		Superficie m²	Superficie Ha.
SUZ-ND/R-1	SANDUERTA 2	165.175 m²	16.518 Ha.
SUZ-ND/R-2	LA ALDEA 2	86.340 m²	8.634 Ha.
SUZ-ND/R-3	LA ALDEA 3	137.450 m²	13.745 Ha.
TOTAL		388.965 m²	38.897 Ha.

C) 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).

- Sotos, galachos y riberas fluviales (SR).

- Red Natura 2000 (RN).

- Montes de utilidad pública (MP).

• Otros espacios protegidos (EI) (Suelos donde se localiza el Plan de Recuperación de la Margaritifera Auricularia o los ocupados por el Canal Imperial de Aragón).

—Protección de riesgos naturales (SNU-E/RN).

- Riesgo por inundación (IN).

- Riesgos geológicos (GE).

—Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES).

- Protección del sistema de comunicación (SC).

- Cauces públicos (CP).

- Vías pecuarias (VP).

- Suelo no urbanizable genérico (SNU-G).

Dentro de esta categoría se califica todo el suelo no urbanizable genérico como suelo no urbanizable genérico de protección del ecosistema productivo agrario, protección de la agricultura en el regadío (SNU-G/P (RG)).

Las parcelaciones de la Olla de Pinseque y Camino de Miraflores, se sitúan en esta categoría de suelo. Concretamente la Olla de Pinseque se encuentra afectada por la línea límite de edificación del ferrocarril y ubicada en su zona de protección. Por su parte la parcelación del camino de Miraflores está situada dentro del ámbito de protección del Cernícalo Prinilla. Por ambos motivos el Plan General no considera posible su legalización y se opta por mantenerlas, al igual que el vigente PGOU.

En el suelo no urbanizable de Alagón se ubican varias granjas, parte de las cuales incumplen las distancias mínimas al actual núcleo urbano.

Séptimo. — Las calificaciones del suelo urbano consolidado, recogidas en los planos de ordenación de suelo y las normas urbanísticas, son las siguientes:

- Casco antiguo.
- Ensanche.
- Industrial.
- Terciario
- Equipamiento.
- Espacio libre de uso público.
- Servicios urbanos.
- Sistema general ferroviario.

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
	Superficie m²	Superficie Ha.
Casco Antiguo	138.275 m²	13.828 Ha.
Ensanche	419.089 m²	41.909 Ha.
Industrial	308.141 m²	30.814 Ha.
Terciario	92.076 m²	9.208 Ha.
Equipamiento	107.263 m²	10.726 Ha.
Espacio libre de uso público	Viario	352.645 m²
	Zona verde	96.323 m²
Servicios urbanos	8.561 m²	0,856 Ha.
Sistema General Ferroviario	28.680 m²	2,868 Ha.
Planes Especiales	115.526 m²	11,553 Ha.
TOTAL	1.666.579 m²	166,66 Ha.

En cuanto a los sistemas generales considerados por el PGOU, estos son:

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

Algunos de los nuevos sistemas generales considerados por el Plan General no son de titularidad pública,

Así, los nuevos sistemas generales previstos por el plan son:

SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE m²	SISTEMA DE OBTENCIÓN
SG-DE-1	CEMENTERIO	12.560,00	ADSCRIPCIÓN A SUZD (*)
SG-DSU-1	SUELO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	14.920,00	ADSCRIPCIÓN A SUZD (*)
SG-DV-1	ZONA VERDE JUNTO SUBESTACIÓN	7.301,00	ADSCRIPCIÓN A SUZD (*)
SG-DI-1	NUDO DE ACCESO 1	8.514,00	SUELO PÚBLICO
SG-DI-2	NUDO DE ACCESO 2	6.532,00	SUELO PÚBLICO
TOTAL		34.781,00	

Según consta en la memoria justificativa del Plan, la ciudad residencial Sonsoles de Atades no se considera en el PGOU como sistema General, ya que no se considera que de servicio al total de la población de Alagón, sin embargo si es compatible con los usos previstos en el SNU-G.

Respecto del cálculo estimado sobre capacidad poblacional, de acuerdo a lo expuesto el número máximo de viviendas previstas por el PGOU, así como la población máxima estimada se concreta en los datos recogidos en el siguiente cuadro:

Suelos	Número de viviendas existentes	Población existente
Suelo Urbano consolidado	2.670	7.052

(Según el censo de población y viviendas del año 2011 y el padrón a 1 de enero de 2014)

Suelos	Número de viviendas previstas	Población estimada (3 hab./viv)
Unidades de ejecución	1.369	4.108
Suelos Urbanizables delimitados	1.485	4.455
Suelos Urbanizables no delimitados	1.556	4.668
TOTAL	4.410	13.231

Total PGOU	Número máximo de viviendas	Población máxima
	7.080	20.283

De este modo contabilizando exclusivamente los nuevos habitantes resultantes del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable el cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional.

Habitantes del municipio año 2.014: 7.052.

Nuevos habitantes estimados: 13.231 (4.410 viv. x 3 hab./viv.).

Población total estimada: 20.283.

Teniendo en cuenta la previsión de 4.410 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 13.231 nuevos habitantes, que sobre los 7.052 que tenía el municipio en el 2014, equivaldría a un incremento de población del 287,62%.

Por lo que hace referencia a las reservas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado, en la memoria justificativa del documento técnico presentado se defiende la interpretación del artículo 42 de la LUA-09, de que en aquellas unidades de ejecución para las que se establezca la ordenación pormenorizada desde el Plan, no es necesario el cumplimiento en cada una de ellas de las cesiones de los módulos mínimos de reserva establecidas en el artículo 54 de la LUA, aunque sí se debe contar con su población en el cálculo de la superficie de espacios libres públicos necesarios con el ratio de 5 metros cuadrados/habitante del artículo 40 de la LUA-09 para la totalidad del suelo urbano.

De acuerdo a dicha interpretación no se justifica el cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales en la mayor parte de las distintas unidades de ejecución propuestas de suelo urbano no consolidado, estimándose que debe justificarse el cumplimiento de estas de acuerdo a lo establecido en el artículo 54 de la Ley urbanística, o su exención en función del grado

de consolidación de alguna de ellas o su condición de reforma interior de acuerdo a lo expuesto en otros apartados.

Respecto del cumplimiento de cesiones de aprovechamiento, según las fichas de las unidades de ejecución y sectores, se cederá el 10% del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento, salvo en la unidad de ejecución UE-24, debiendo justificarse tal exención.

Octavo. — El catálogo incluye las fichas y documentación gráfica relativa a los siguientes bienes clasificados de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón. Dentro del mismo se distingue un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y un Catálogo de Áreas Arqueológicas Urbanas.

1. Catálogo del patrimonio arquitectónico:

• Nivel integral:

- Azucarera de Nuestra Señora de las Mercedes de Alagón (BC).
- Conjunto Arquitectónico de “El caracol” (Bien cultural arquitectónico).
- Conjunto de Interés Cultural de Alagón (BIC).
- Edificio Damas 8/10.
- Edificio de la Jota Aragonesa 3/5.
- Edificio Virto 4.
- Ermita de Nuestra Señora del Castillo.
- Iglesia y Convento de San Juan Bautista.
- Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol (BIC monumento).
- Iglesia y casa de San Antonio de Padua.
- Murallas Andaluses.
- Puento del azud.

• Nivel estructural:

- Edificio Cajal 4.
- Edificio Costa 14.
- Edificio Costa 6.
- Edificio Damas 9.
- Edificio Damas 20.
- Edificio damas 23.
- Edificio del Sindicato de Riego.
- Edificio de Jota Aragonesa 1.
- Edificio de Jota Aragonesa 2.
- Edificio Jota Aragonesa 8.
- Edificio Jota Aragonesa 12.
- Edificio Judería 3.
- Edificio Rafols 1.
- Edificio San Pedro 8/10.
- Francisco Vililla 24.
- Muro Noroeste del Granero de Edificio Castillo 4.
- Palacio de los Condes de Bureta.
- Portada de Postigo Real.
- Torre del Marqués de Montemuzo.

• Nivel ambiental:

- Arco España 4.
- Casa natal de Santiago Pelegrín.
- Edificio Arco de las monjas 3.
- Edificio Cajal 1.
- Edificio Costa 7.
- Edificio Costa 8.
- Edificio Costa 10.
- Edificio Goya 14.
- Edificio Goya 16.
- Casa Mayor 1.
- Edificio San Pedro 15.
- Edificio Zurita 6.
- Fachada recuperada de España 6.

2. Áreas arqueológicas urbanas:

- Plaza del Castillo.
- Plaza del Castillo, angular San Pedro.

Noveno. — Respecto del estudio económico incluye una estimación de los costes derivados de la urbanización de los ámbitos y sistemas generales propuestos.

Décimo. — Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones y valoraciones:

Respecto al modelo/incremento poblacional, el nuevo Plan prevé un ajuste del suelo urbano no consolidado, reconociendo el carácter como suelo urbano consolidado de ciertos ámbitos antes clasificados como no consolidados y paralelamente clasificando así otros antes clasificados como suelo urbanizable delimitado. Al mismo tiempo el nuevo modelo prevé un considerable aumento del suelo urbanizable delimitado, pasándose de una previsión de 16,20 hectáreas a un total de 75,85 hectáreas, así como la previsión de 38,965 hectáreas de suelo urbanizable no delimitado. Se califica con uso terciario ámbitos antes designados con uso industrial.

El Plan señala un horizonte temporal de quince años en el que se prevé un número máximo de 7.080 nuevas viviendas entre el suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, lo que implica 13.231 nuevos habitantes que sumados a la población existente (7.052 según el censo de población y viviendas del año 2011) arrojan una población máxima de 20.283 habitantes, lo que implica un crecimiento de la misma en un 287,62%.

Según consta en la memoria justificativa, los nuevos desarrollos residenciales previstos por el Plan, tienen como objetivo potenciar el desarrollo de una zona con una cierta autonomía y personalidad propias, y no una simple “ciudad dormitorio”, haciendo de Alagón un municipio con todas las ventajas de la cercanía a la capital, pero dotada de unos servicios propios que le otorguen un nivel de autonomía considerable de forma que no dependa única y exclusivamente de los de aquellas, y de acuerdo a este criterio y objetivo se han diseñado los distintos ámbitos de suelo urbanizable previstos.

Sin embargo, a pesar de este objetivo, teniendo en cuenta el suelo vacante disponible en el municipio en la categoría de suelo, de acuerdo a los datos expuestos y tal y como ya se indicó en el informe elaborado de forma voluntaria por la Dirección General de Urbanismo de Zaragoza respecto al Plan General aprobado inicialmente (20.447 habitantes), a pesar de las reducciones del suelo urbanizable operadas, teniendo en cuenta la dinámica poblacional del municipio en los últimos años, se sigue considerando a priori excesivo el modelo planteado, debiendo plantearse un desarrollo residencial más acorde con la proyección demográfica prevista para el horizonte máximo de gestión del Plan General, y la disponibilidad de suelo ya existente en otras categorías de suelo, entendiéndose como la solución más lógica la reducción de los suelos urbanizables de uso residencial, especialmente los sectores más alejados del núcleo.

Con relación a los informes sectoriales, forman parte del expediente del Plan los informes sectoriales legalmente preceptivos.

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 minimizar riesgos.

Si bien, a priori, parecen cumplirse mayoritariamente las prescripciones de dichos informes, se recomienda la revisión de los grafismos de las zonas inundables del Río Jalón debido a su discrepancia con respecto a las recogidas en por el Visor de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de acuerdo a lo expuesto en el informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

En el seno de la ponencia, la representante de la Confederación Hidrográfica del Ebro hizo hincapié en la necesidad de revisar el documento de planeamiento por los redactores en el sentido de hacer una remisión al nuevo Reglamento de Dominio Público Hidráulico recientemente publicado de manera que aquel se adapte a la crecida del período de retorno de los 500 años.

En lo referente al suelo urbano consolidado clasificado por el nuevo Plan, asciende a 126,06 hectáreas frente a la superficie de 127,51 hectáreas a la que ascendía esta clase de suelo en el Plan vigente. Dicho suelo está constituido por 106,32 hectáreas que se localizan en el núcleo de Alagón y 19,74 has en el Polígono Industrial de La Ciruela.

Se considera adecuada la inclusión en suelo urbano consolidado de los ámbitos antes clasificados por el Plan como suelo urbano no consolidado constituido por las unidades de ejecución UE-17, UE-20, UE-13, UE-22 y UE-4 por haberse desarrollado y estar urbanizadas estas de acuerdo con el planeamiento, tal y como dispone la Ley Urbanística.

En lo que respecta a la unidad de ejecución UE-32 “Calle Vililla” aprobada inicialmente y su consideración como suelo urbano consolidado en el documento aprobado provisionalmente, se señala la conveniencia de aportar la debida justificación sobre tal incorporación en la memoria justificativa del documento así como la supresión de la UE-27.

Con respecto al riesgo de inundabilidad, según consta en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica, en virtud de los datos que se desprenden del Estudio Hidráulico del eje del Ebro entre la desembocadura del Ega y el Embalse de Mequinenza” la lámina de inundabilidad del río Ebro para un período de retorno de 100 años, asumible prácticamente como zona de flujo preferente, no afectaría al suelo consolidado previsto para el “Polígono de la Ciruela”, quedando sin embargo afectada una pequeña parte del mismo por la lámina de período de retorno de 500 años.

Por otro lado en el informe emitido por la Dirección General de Interior en materia de Protección Civil, se identifica un riesgo máximo en la afección parcial noroeste en el Polígono Industrial de la Ciruela, (unos 4.500 metros cuadrados en el caso de la avenida de 100 años de período de retorno y unos 7500 metros cuadrados más en el caso de la avenida de 500 años de período de retorno). Sin embargo no se establece con precisión medidas correctoras para minorar dichos riesgos.

En el mapa de riesgos incluido en el documento objeto de análisis, se grafica como el Polígono la Ciruela habría quedado afectado casi en su totalidad en la inundación producida en el año 2003.

De acuerdo con lo expuesto, en las normas urbanísticas del Plan se establece que para actuaciones en el área del Polígono la Ciruela afectada por el período de recurrencia de 500 años se exigirá estudio hidráulico que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumible que no agraven la inundabilidad y el riesgo preexistente en el terreno.

A priori, las medidas correctoras establecidas por el Plan ante el riesgo de inundación en suelo urbano consolidado parecen correctas, si bien se estará a expensas de la valoración final del organismo competente en esta materia.

En lo que respecta al ámbito del suelo urbano incluido en el Conjunto de Interés Cultural, a tenor de lo establecido en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en ausencia de unas determinaciones reguladoras propias para este ámbito en el Plan, como es el caso, deberá indi-

carse de forma expresa en este la remisión a la redacción de un Plan especial específico para el mismo, de acuerdo a lo indicado en el artículo 66 de la Ley Urbanística (Ley 3/09).

Esto implica que en tanto en cuanto no esté aprobado dicho Plan Especial, para la tramitación de las licencias en el ámbito del Conjunto de Interés Cultural, deberá contarse con la aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Respecto a las Áreas de Planeamiento anteriormente incorporado:

— APAI-1 Plan especial La Manzanera.

Se incorporan correctamente los parámetros correspondientes a la ordenación establecidos en el planeamiento aprobado sobre la misma, si bien se recomienda la revisión del grafismo de la delimitación del ámbito de la unidad en la parte gráfica de la ficha urbanística a fin de evitar interpretaciones equivocadas sobre el mismo.

— APAI-2 antigua UE-21 “La Torremata”.

No se establece ninguna consideración al respecto.

— APAI-3 antigua UE 7.2 “Los Huertos”.

Se indica la discrepancia existente con respecto a la superficie del ámbito, si bien sobre esta discrepancia ya se advierte en el estudio de detalle aprobado para el mismo del error material de la superficie reflejada originalmente en el PGOU, recogiendo finalmente la superficie arrojada por la medición topográfica realizada sobre el ámbito con motivo de dicho estudio de detalle, con lo que no cabe mayor consideración al respecto.

Respecto al suelo urbano no consolidado, tal y como se ha adelantado en apartados anteriores, con carácter general, no se considera adecuada la interpretación realizada en el documento del artículo 42 de la Ley urbanística, en relación al cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no sometidos a planeamiento de desarrollo, entendiéndose que no es aplicable la exención de las mismas planteadas a estos ámbitos de suelo, salvo cuando se trate de áreas de reforma interior, o ámbitos muy consolidados por la edificación y previa justificación al respecto, de acuerdo a lo previsto en la Ley en el apartado 5 del referido artículo.

Se considera necesaria la revisión de los cálculos de los aprovechamientos de las unidades de ejecución y el ajuste de los datos de las fichas urbanísticas con los cuadros resúmenes de la memoria justificativa.

Del mismo modo deberán revisarse las etiquetas asociadas a cada unidad de ejecución en la documentación gráfica al encontrarse discrepancias entre los aprovechamientos en ellas indicadas con respecto a los recogidos en las correspondientes fichas.

Además de lo ya indicado, 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:

a) Con respecto al suelo urbano no consolidado de uso industrial:

El Plan General de Ordenación Urbana vigente apuesta claramente por el sector industrial como clave para permitir el desarrollo económico del municipio y propone como emplazamiento más idóneo para la creación de un gran parque industrial los terrenos al sur, en el entorno de la A-68, próximo a otras industrias ya asentadas en el municipio, consolidando así el uso en dicha zona del territorio.

En dicho Plan el suelo urbano industrial ascendía a 46,98 hectáreas y se preveía un sector de suelo urbanizable industrial de 6,58 hectáreas. El documento de aprobación provisional del nuevo Plan contempla una superficie de suelo urbano consolidado industrial de 30,814 hectáreas y unas previsiones de suelo urbano no consolidado de 19,148 hectáreas industrial distribuido en 5 unidades de ejecución situadas, a excepción de la UE-2 “La Tejería” y la UE-23 “avenida Jarea”, en el extremo sur del municipio, en el entorno de la A-68 (UE24, UE28, UE32). Junto a las mismas el nuevo Plan prevé dos sectores de suelo urbanizable delimitado de uso industrial con una capacidad de 40,792 hectáreas, al este del suelo urbano no consolidado industrial.

Analizado el documento y contrastado este con el aprobado inicialmente en lo que a las unidades de ejecución de uso industrial, se observan algunas diferencias entre ambos que merecen ser mencionadas y analizadas. De este modo se indica que en el período transcurrido entre la aprobación inicial y provisional del documento se delimita un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado de uso industrial que se denomina UE-2 “La Tejería”, inicialmente aprobado como parte de un sector de suelo urbanizable no delimitado de uso terciario, que finalmente ha sido eliminado, sin incluir ninguna justificación al respecto en la memoria del documento. Dicho ámbito, cuenta ya con varias instalaciones industriales cuya ordenación se plantea como objetivos de la unidad. En este sentido, en la medida que supone un cambio en la clasificación de un ámbito del suelo respecto a la aprobada inicialmente, y dada la condición reglada del suelo urbano se debería haber justificado el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el referido ámbito de forma que se certificase ser merecedor de tal clasificación, máxime cuando se encuentra al otro lado de las vías del ferrocarril. Ciertamente el ámbito aunque no parece disponer de la totalidad de servicios urbanísticos en este sentido exigidos por la ley, aunque se encuentra consolidado parcialmente por la edificación y ya era considerado como un ámbito de suelo urbano no consolidado en el Plan vigente, con lo cual no se observa reparo a su nueva clasificación, si bien se apunta que la ocupación del suelo entre la AP-68 y

las vías del ferrocarril no parece la ubicación más adecuada para proponer un desarrollo industrial para el municipio al contradecir en principio el criterio adoptado por el Plan para la implantación de este uso.

No obstante, con respecto a la ordenación pormenorizada planteada para la referida UE-2, si bien en rigor deberían cumplirse los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA, el artículo 42 de la LUA, referido a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, que debe contener el Plan General, dispone que en las áreas de reforma interior, el plan general podrá reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte esta incompatible con una ordenación coherente. Por tanto, de acuerdo con su nivel de ocupación podría admitirse la minoración de reservas planteada debidamente justificada en este sentido.

En este contraste del documento aprobado inicialmente con el aprobado provisionalmente destaca también el cambio de consideración de la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado UE-21 ahora identificada como Área de Planeamiento Incorporado APAI-2 “La Torremata”. Con respecto a este extremo se confirma que el ámbito de la misma fue objeto de la modificación núm. 6 del actualmente vigente Plan General aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 20 de diciembre del 2012, con informe favorable aunque con reparos del Consejo Provincial de Urbanismo, y cuya ordenación se recoge en la correspondiente ficha del ámbito, siendo posteriormente aprobado igualmente el proyecto de Reparcelación (A.D. noviembre de 2013) y el proyecto de urbanización (A.D. marzo de 2014), según consta en la ficha urbanística del correspondiente área. Además se confirma que el ámbito actualmente se halla parcialmente edificado y ocupado por una instalación comercial.

Resulta importante destacar especialmente el cambio sustancial de la inicialmente aprobada UE-32 “Calle Vililla”, la cual desaparece como tal y en su lugar y con la misma nomenclatura UE-32 es aprobada provisionalmente la unidad de ejecución denominada “Cooperativa” de uso industrial. Se trata de un ámbito localizado junto a la ahora recogida como APAI-2 (antes UE-21), ampliamente consolidado por la edificación. Tal cambio de clasificación parece deberse a la estimación de una alegación, sin embargo con respecto al cambio operado, en la medida que en el documento aprobado inicialmente los terrenos que ahora integran la unidad fueron clasificados como suelo urbano consolidado dicho cambio de criterio debería haber sido debidamente justificado en la memoria justificativa del Plan. Por otro lado, al igual que se ha indicado con respecto al resto de unidades, deberán cumplirse los módulos de reserva para dotaciones locales o en su defecto justificar suficientemente su condición de área de reforma interior y con base en ello la posible exención o minoración de los mismos aplicables al ámbito.

En lo que se refiere a la UE-23 “Avenida de Jarea”, se señala como se han realizado ajustes en la delimitación de la misma aprobada inicialmente. De este modo su superficie se ha visto reducida de 20.706,30 metros cuadrados a 13.739 metros cuadrados al eliminarse la rotonda que originalmente se preveía así como la conexión viaria de esta con la avenida de Jarea. Según se infiere del informe técnico a las alegaciones, la redelimitación de la unidad operada a raíz de la supresión de la rotonda inicialmente prevista proviene de la estimación parcial de la alegación identificada con el número 29, en la cual se solicita la reconsideración de la situación de la rotonda prevista y su traslado más próximo a los suelos ya urbanizados, o la ampliación de la zona industrial para facilitar la viabilidad de la actuación. El equipo técnico considera la estimación parcial de la alegación justificando no obstante la delimitación de la unidad en la preexistencia de la misma en el anterior PGOU y en la necesidad transmitida por el Ayuntamiento de resolver los problemas de acceso al municipio por este punto. Por otro lado descarta la posibilidad de ampliar la zona industrial hacia el sur en la medida que el modelo estructural del municipio apuesta por la consolidación de los usos industriales al sur y suroeste, con lo que una ampliación de la unidad no sería coherente con el mismo. Tras dicho análisis se suprime la rotonda de la unidad si bien esta sigue grafándose en los planos de ordenación debiéndose aclarar la previsión de ejecución de dicho nudo viario en el marco del Plan General.

A pesar de ser evidente el grado de consolidación por la edificación del ámbito de la unidad deberá justificarse el cumplimiento de los módulos de reserva para dotaciones locales o justificarse específicamente su minoración.

En relación con la unidad de ejecución UE-24 “A-68” (antes UE-24 “N-232”) se aprecian considerables cambios en su delimitación. Por un lado la nueva unidad tiene carácter continuo y su superficie resulta sensiblemente aumentada de los 71.035,32 metros cuadrados previstos inicialmente a los 88.983,60 metros cuadrados recogidos en la ficha objeto de aprobación provisional, al incluirse en la unidad la totalidad de los terrenos situados entre la N-232 y la rotonda prevista al sur, que por otra parte ya formaban parte de la unidad en el PGOU vigente. Por otro lado, dada la afección a la vía pecuaria resultante de la ampliación de la unidad respecto a su delimitación en el Plan vigente, a instancias de los requerimientos del Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad (Defensa de la Propiedad), se extrae de la unidad el trazado de la vía pecuaria Colada de Torremata. En relación con dichos cambios no se establece ninguna consideración al

respecto. Sin embargo, al igual que en el caso de las restantes unidades de uso industrial, sin perjuicio del grado de consolidación por la edificación del ámbito en estudio, deberán cumplirse las reservas para dotaciones locales definidas en la Ley en el ámbito de la misma, o justificarse expresamente su exención o minoración en virtud de dicho grado de consolidación y en su consideración como área de reforma interior.

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

La delimitación de la UE-28 “Torremata 2” también ha variado respecto a la aprobada inicialmente. Concretamente su superficie bruta ha aumentado desde 8.904,33 metros cuadrados a 21.492,46 metros cuadrados, resultando también alteradas sus cesiones y sus instrumentos de ordenación. El aumento de superficie referido parece ser el resultado de la estimación de una alegación en la que se solicitaba la supresión de la unidad alegando que los objetivos de completar la urbanización podrían realizarse en el marco del artículo 239 como suelo urbano consolidado, clasificación que tenían dichos terrenos en el Plan vigente. Por otro lado argumentaban que igual situación tenían los suelos situados al otro lado del Paseo de la Torremata a los que se les había dado un tratamiento distinto. Finalmente, y puesto que la edificación está materializada y no afectada por las alineaciones se decide ampliar la superficie de la unidad extendiéndola hasta la calle Carrera de Caballos (terreno ahora clasificado como suelo urbanizable delimitado industrial integrado en el sector SUZ-D2), colmatando así el área industrial hacia el sur, para proceder así a una reparcelación económica y completar la urbanización, operación que no contradice el modelo del Plan y produce un perfil más rotundo de la zona industrial. Paralelamente los suelos al otro lado del paseo Torremata pasan a estar integrados en la unidad de ejecución núm. 32 “Cooperativa” con el objetivo de ejecutar la urbanización de los viarios previstos así como de las zonas verdes.

Con respecto a la ampliación prevista se entiende deberá justificarse suficientemente su condición de suelo urbano, en atención al cumplimiento de los requisitos en este sentido establecidos por la Ley.

Además, vista la ordenación planteada para la unidad en su correspondiente ficha se advierte nuevamente la obligatoriedad del cumplimiento de las reservas para dotaciones locales establecidas por la ley urbanística para los suelos de uso industrial o la incorporación de la justificación de su minoración o exención.

En general, con respecto a todos los cambios referidos en el transcurso entre aprobación inicial y provisional, habiéndose procedido a un segundo período de información pública, dada la entidad de muchos de ellos, no existe mayor consideración respecto a la seguridad jurídica de los mismos y la garantía de los derechos de los ciudadanos afectados.

b) Con respecto al suelo urbano no consolidado de uso residencial:

En virtud del artículo 40.1 a) en suelo urbano no consolidado deberán identificarse las áreas de reforma interior, distinguiéndolas de aquellos otros sectores o unidades que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante planes parciales. Dichas áreas de reforma interior deberán contener las determinaciones a que se refiere el artículo 42.4 y 5, en su caso.

A priori parecen contar con las condiciones para ser clasificadas áreas de reforma interior los ámbitos correspondientes a las unidades UE14, UE15, UE16, UE30, y UE31, no obstante la condición de ARI de estas así como del resto de los ámbitos deberá justificarse expresamente en el Plan.

Las unidades de ejecución deberán cumplir los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA, tanto en el caso de que para su desarrollo se remita a la elaboración de un Plan parcial como en el caso de que se ordenen directamente desde el Plan General.

No obstante, de acuerdo con el artículo 42 de la LUA, referido a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, que debe contener el Plan General, en las áreas de reforma interior, el plan general podrá reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte esta incompatible con una ordenación coherente.

En el informe realizado por la Dirección General de Urbanismo a la aprobación inicial del Plan se indicó que las unidades en suelo urbano no consolidado, según el citado artículo 42 de la LUA se podrá elevar, de forma igualmente expresa y suficientemente motivada, hasta un máximo de ciento cincuenta viviendas por hectárea o la de la zona de ordenación en que se encuentre, si fuere superior, la densidad máxima admisible, requiriéndose la justificación en la memoria del Plan el que se haya elevado por encima de las 75 viviendas/hectárea la densidad de las unidades de ejecución UE 1, UE 6, UE 14, UE 15, UE 16, y UE 30; poniéndose en relación con las densidades del tejido urbano en que se hayan insertas. En la documentación aprobada provisionalmente se incluye dicha justificación. En este sentido se indica como para las unidades 15, 16 y 27 la densidad se ha obtenido calculando la superficie edificable máxima a partir del índice de edificabilidad sobre superficie neta, comprobándose que el resultado encaja con las volúmetrías y altura existentes en el entorno y, utilizando para el cálculo de densidad una

superficie construida media de vivienda de 100 metros cuadrados por vivienda. En el caso de las unidades 1 y 14, se hace referencia a la realización de un estudio a partir de una aproximación gráfica a la volumetría que se busca para la edificación de la UE, y utilizando el mismo parámetro de 100 metros cuadrados/viv para el cálculo de la densidad. Al respecto se apunta también que las unidades 1, 6, 14, 25 y 26 tienen cesiones superiores al 50% de la superficie bruta. No obstante dado que en la mayor parte de las unidades no se cumplen las reservas para dotaciones locales, las densidades resultantes no pueden considerarse definitivas.

En lo que respecta a la reserva para vivienda protegida, en el Plan existen cinco unidades de ejecución donde no se prevé tal reserva, concretamente la UE14, UE15, UE16, UE 30 y la UE 31, debido a las características dimensionales y morfológicas de las mismas. En este sentido la Ley indica como solo podrá eximirse de la reserva establecida en la misma, de manera excepcional y motivada, en aquellos ámbitos sujetos a actuaciones consideradas de renovación o reforma interior conforme a la normativa urbanística, en cuyo caso la exención podrá ser total o parcial en función de las mayores cargas de urbanización, dotacionales u otras de carácter pública que, por sus características y ubicación, deba asumir la actuación; o bien en otros ámbitos distintos de los anteriores, siempre que quede garantizado, en el instrumento de ordenación correspondiente el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, debiéndose en cualquiera de los supuestos contar con acuerdo de exención del Gobierno de Aragón. Por tanto, si bien a priori, en base a lo expuesto, parecería suficientemente justificada la exención planteada de la reserva para vivienda protegida en los ámbitos referidos, por sus características y reducidas dimensiones, en la medida que el Plan prevé su relocalización en los suelos urbanizables delimitados de manera proporcional a su aprovechamiento, se entiende que el Plan debería determinar el porcentaje asumible por cada uno de los sectores. Cabe indicar que esta translación del cumplimiento de reserva protegida contemplada en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida de Aragón no se contempla para ámbitos considerados de renovación o reforma interior. Cabe señalar también que la reserva de vivienda forma parte de la ordenación estructural que debe contener el plan definida en el artículo 40 de la ley urbanística.

La superficie edificable máxima que se fija en el cuadro justificativo de los coeficientes de ponderación en la memoria del Plan para las unidades de ejecución UE 1, 14, 25 es incompatible con el índice de edificabilidad establecido en las normas urbanísticas para las calificaciones aplicables en cada caso, por lo que se deberá resolver esa discrepancia y corregirse tanto los datos contenidos al respecto en los distintos cuadros justificativos de las unidades de ejecución contenidas en la memoria justificativa como modificarse las correspondientes fichas urbanísticas en aquellos parámetros que resulten afectados.

Además de lo expuesto, de forma particularizada se indican las siguientes observaciones en relación con las siguientes unidades de ejecución:

- UE-1:

Se recuerda que el Plan especial que desarrolle el ámbito deberá cumplir las dotaciones locales legalmente establecidas.

Al mismo tiempo se recomienda que la ordenación prevista en dicho Plan especial contemple, en la medida de lo posible, la conexión viaria con la calle Sor Isabel de San José o al menos mejorar las circunstancias actuales ya que dicho vial no tiene salida.

Deberá resolverse la discrepancia detectada en relación con la superficie edificable máxima relativa al ámbito y su compatibilidad con el índice de edificabilidad establecido en las normas urbanísticas para la zona y justificarse el aprovechamiento medio contenido en su ficha urbanística.

- UE-5:

Como justificación a su carácter discontinuo, y a instancias de lo observado en el informe realizado por la Dirección General de Urbanismo a la aprobación inicial del Plan, en la memoria del documento se indica que se ha excluido del ámbito de la unidad una hilera de viviendas en buen estado por no considerar adecuado su introducción en la misma, a pesar de estar afectadas por una alineación en su parte trasera. Sin embargo, en la medida que la urbanización de los viarios de acceso a las mismas forman parte de los objetivos de la unidad, y dichas edificaciones resultan claramente beneficiadas con los mismos, se considera más apropiado su participación en la unidad.

- UE-11:

Se sugiere la reconsideración de la delimitación propuesta para la unidad de ejecución hacia el este, en la medida que no se considera apropiado que la unidad no de solución completa a la urbanización del viario iniciado en la misma.

- UE-14:

Deberá resolverse la discrepancia detectada en relación con la superficie edificable máxima relativa al ámbito y su compatibilidad con el índice de edificabilidad establecido en las normas urbanísticas para la zona y justificarse el aprovechamiento medio contenido en su ficha urbanística.

- UE-25:

Deberá resolverse la discrepancia detectada en relación con la superficie edificable máxima relativa al ámbito y su compatibilidad con el índice de

edificabilidad establecido en las normas urbanísticas para la zona y justificar-se el aprovechamiento medio contenido en su ficha urbanística.

• UE-31:

Se sugiere la reconsideración de la ordenación planteada en lo que al sistema viario propuesto, o la aclaración respecto al carácter del vial planteado, estimándose a priori excesivamente estrecha la anchura del mismo (4 metros) para el tráfico rodado, debiendo resolver en ese caso adecuadamente la entrada y salida a través del mismo así como el giro al final de este para llevar a cabo tal maniobra.

Por otro lado, con respecto a los cambios detectados entre los documentos aprobados inicial y provisionalmente, resulta importante destacar especialmente el cambio sustancial de la inicialmente aprobada UE-32 “Calle Vililla”, la cual desaparece como tal y en su lugar y con la misma nomenclatura UE-32 es aprobada provisionalmente la unidad de ejecución denominada “Cooperativa”. Respecto a este extremo según se deduce del informe técnico de alegaciones la desaparición de la unidad UE-32 “Calle Vililla” tiene su origen en la estimación de una alegación, concretamente la identificada con el número 30 en el referido informe, cambiando la clasificación del ámbito a suelo urbano consolidado, aunque manteniendo la obligación de dejar un paso de uso público en los bajos del edificio existente y que conecte la calle Francisco Vililla con los espacios libres de uso público de la parte trasera. La alegación cuestiona la viabilidad de la unidad definida, fundamentada en acuerdos previos existentes entre los propietarios de las fincas afectadas para la cesión del paso bajo la edificación, solicitando la supresión de la unidad, asumiendo cada propietario las cargas de forma autónoma. Sin entrar a valorar la referida estimación, debido al cambio de clasificación operado se considera necesario hacer referencia al mismo y justificar la supresión realizada al respecto en la memoria justificativa del Plan.

Del mismo modo se destaca la eliminación de la unidad de ejecución UE-27 del Plan en el documento aprobado provisionalmente. Dicha unidad, según se infiere del informe técnico a las alegaciones es objeto de distintas alegaciones. Respecto a la misma, y con opinión sensiblemente distinta de la mantenida por el equipo redactor, los servicios técnicos municipales, vistas las alegaciones planteadas acerca de la idoneidad de la delimitación, así como del ancho del vial previsto, y habida cuenta de que hasta la fecha no ha prosperado ninguna iniciativa en el sentido de efectuar cesiones para los nuevos viales, proponen estimar la alegación, planteando suprimir la delimitación, de tal modo que los terrenos mantengan su clasificación de suelo urbano consolidado y se propone una nueva alineación coincidente con las murallas y a su vez un retanqueo de 3 metros en su parte inferior, manteniendo la altura de una planta para el resto de la finca una vez superadas los 15 metros de fondo con respecto a la calle Costa. No obstante, dicho cambio debería haber sido justificado en la memoria del documento.

c) Con respecto al suelo urbano no consolidado de uso terciario:

Como se ha especificado para el caso de las unidades de ejecución de uso residencial e industrial, se deberán cumplir los módulos de reserva para dotaciones locales de espacios libres, equipamientos y plazas de aparcamiento, tal y como establece la LUA en su artículo 54, o justificar expresa y suficientemente en el documento su reducción o eliminación.

Deberá revisarse el cálculo de la edificabilidad y en consecuencia del aprovechamiento medio de las unidades UE-29 y UE-18 ya que parece haberse utilizado erróneamente el índice de edificabilidad aplicable al ámbito. Consecuentemente se realizarán los ajustes precisos tanto en sus correspondientes fichas como en los cuadros justificativos de los aprovechamientos de las unidades de ejecución en la memoria justificativa, y en las etiquetas de la documentación gráfica.

En relación con el suelo urbanizable, hay que señalar que desde la aprobación inicial del documento el modelo propuesto para el municipio ha variado sensiblemente, sobretodo en lo que respecta al suelo urbanizable. De este modo, según los datos derivados de los cuadros de síntesis aportados, este se ha visto reducido en 89,77 hectáreas. Dicha reducción se ha experimentado especialmente en el suelo urbanizable no delimitado el cual ha experimentado una disminución de 80,1202 hectáreas. En esta disminución se ha pasado de 5 sectores de suelo urbanizable delimitado residencial a tres, aumentando por otro lado el suelo urbanizable delimitado de uso industrial de 1 a 2 sectores con un incremento de superficie de 167.801 metros cuadrados. Al mismo tiempo ha desaparecido el suelo urbanizable no delimitado de uso industrial y terciario, aumentando paralelamente el suelo urbanizable no delimitado residencial de 12,5 hectáreas a 38,897 hectáreas.

Si bien la distribución de los usos en los sectores urbanizables previstos se considera adecuada, incluida la reconversión a uso terciario de suelos actualmente destinados a uso industrial, conceptualmente, a pesar de los cambios operados, la capacidad poblacional estimada entre el suelo urbano y el suelo urbanizable delimitado supone una cifra desmesurada (20.283 habitantes) que triplica los valores de población actuales y para la cual no se satisface el cumplimiento del ratio mínimo de espacios libres de uso público por habitante establecidos en la Ley Urbanística. A pesar de que para los suelos urbanizables no delimitados el Plan establece que se requerirá de un expediente de viabilidad previo, a priori parece que las previsiones de suelo, especialmente de uso residencial superan las expectativas objetivas de crecimiento de la población, no constando por otra parte datos reales y

concretos en la memoria sobre la posibilidad de implantación de una instalación industrial de envergadura tal que justifique un modelo de crecimiento tan optimista, entendiéndose que debe abordarse la revisión del modelo propuesto reduciendo las reservas de terrenos para uso residencial, pareciendo lógico limitar en primer término los suelos urbanizables no delimitados residenciales previstos por el Plan.

Además de lo expuesto se indican las siguientes observaciones:

— Se advierte un error en tabla 2, página 83, de la memoria justificativa respecto al producto de factores en sector R-1.

— Del mismo modo deberán incorporarse los cuadros justificativos de los sectores delimitados industriales en la memoria justificativa, del Plan.

En relación con los sistemas generales/dotaciones locales, de la documentación analizada se concluye que el Plan prevé la ejecución de los siguientes nuevos sistemas generales:

SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE m ²	SISTEMA DE OBTENCIÓN
SG-DE-1	CEMENTERIO	12.560,00	ADSCRIPCIÓN A SUZD (*)
SG-DSU-1	SUELO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	14.920,00	ADSCRIPCIÓN A SUZD (*)
SG-DV-1	ZONA VERDE JUNTO SUBESTACIÓN	7.301,00	ADSCRIPCIÓN A SUZD (*)
SG-DI-1	NUDO DE ACCESO 1	8.514,00	SUELO PÚBLICO
SG-DI-2	NUDO DE ACCESO 2	6.532,00	SUELO PÚBLICO
TOTAL		34.781,00	

Tal y como se indica en la tabla anterior, los terrenos correspondientes a algunos de los sistemas generales previstos son de titularidad pública, concretamente los pertenecientes al nudo de acceso 1 (SG-DI-1) y al nudo de acceso 2 (SG-DI-2). En cuanto a los terrenos del resto de sistemas generales previstos, en el documento se indica como su obtención se producirá por expropiación o por adscripción con cargo a los suelos urbanizables delimitados. No obstante la ejecución tanto de los nudos de acceso como de la subestación eléctrica correrá a cargo de los urbanizables delimitados SUZ-D/R-2, SUZ/I-4 y SUZ-D/I-5, en los porcentajes recogidos en las fichas urbanísticas de los referidos sistemas generales, recomendándose su especificación del mismo modo en las fichas correspondientes a los sectores urbanizables con cargo a los cuales se contempla su ejecución.

En cuanto a los porcentajes de distribución de costes relativos a la subestación eléctrica, estos no se especifican, relegando su reparto al momento de diseño de la misma en función de las necesidades de electrificación estimadas para los sectores que deberán costearla.

Tanto la urbanización del SG-DE-1 como la correspondiente al SG-DV-1 corresponderá a la Administración Local. Habiéndose incluido en el estudio económico la valoración y estimación de la inversión relativa a los mismos, y justificando la solvencia municipal para afrontar dichas inversiones no se señala mayor consideración al respecto. No obstante, en relación con el nuevo cementerio previsto (SG-DE-1) deberán tenerse en cuenta las previsiones necesarias para garantizar un acceso al mismo de características adecuadas así como el aparcamiento de vehículos que la puesta en marcha de este pueda conllevar.

En relación a 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.º, se indica que la totalidad de espacios libres públicos y zonas verdes en el suelo urbano consolidado así como las reservas para este uso previstas en suelo urbano no consolidado han sido calificadas como sistema general, etiquetándose en este sentido en la documentación gráfica e incluyéndose en el cómputo justificativo de la suficiencia de espacios libres públicos destinados a parques y jardines y áreas de expansión y recreo establecida en dicho artículo. Según lo establecido en el mismo la inclusión en dicho cómputo de las dotaciones locales no procede. De este modo, en relación al sistema general de espacios libres públicos, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo y la población máxima prevista en ejecución del Plan General, de los datos recogidos en la memoria del documento se deriva como la superficie de sistemas generales de espacios libres públicos existente supera la superficie mínima necesaria para la población actual, si bien no es suficiente para el aumento poblacional estimado por el Plan. Por otra parte se observa, que en el cómputo de sistemas generales no se ha incluido los nuevos sistemas generales de esta categoría previstos por el Plan y adscritos a los suelos urbanizables, concretamente la zona verde contemplada junto a la futura subestación cuya superficie asciende a 7.301 metros cuadrados. Aún y todo, incluyendo este último, no parece satisfacerse el requisito en este sentido impuesto por la Ley, con lo que debería revisarse y ajustarse en su caso las nuevas previsiones de población contempladas por el Plan de forma que se de cumplimiento al mismo.

Respecto a las calificaciones previstas para suelo urbano y urbanizable, el nuevo Plan General prevé nuevas calificaciones respecto a las contempladas por el Plan vigente. De este modo se reconoce la calificación uso terciario, introducida por la modificación núm. 6 del Plan anterior, y se incluyen además la de Casco Antiguo (R1), Ensanche (R2) e Industria I(I), las de equipamiento, Espacios Libres de Uso Público, servicios urbanos y Sistema General ferroviario.

En relación con el suelo no urbanizable, y de acuerdo con la información que aporta la Confederación Hidrográfica del Ebro a través del Geoportel SITEbro, existen terrenos junto a los márgenes del río Jalón

que se ven afectados por las avenidas de los períodos de retorno de 100 y 500 años, clasificados por el Plan como suelo no urbanizable genérico. Se deberá cambiar esa clasificación a SNU-RN IN, suelo no urbanizable especial, Protección de Riesgos Naturales, Riesgo por inundación, con el fin de evitar los riesgos que posibles desbordamientos del río puedan ocasionar, especialmente teniendo en cuenta que el Plan permite la vivienda familiar suelo no urbanizable genérico. Se deberá, asimismo, actualizar el Plano de información correspondiente al Mapa de Riesgos recogiendo esa nueva clasificación, revisando los límites de las zonas inundables en los distintos períodos de retorno al no ser estas coincidentes en general con las presentes en el visor SITEbro de la CHE.

Se señala igualmente que el criterio para la delimitación de las zonas calificadas como inundables no coincide con la definición en este sentido dada por la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado en el “Boletín Oficial del Estado” de 31 de diciembre de 2016, sugiriéndose el ajuste del documento.

Del mismo modo se observan desajustes en distintos artículos de las normas urbanísticas correspondientes a la regulación del suelo no urbanizable, en las referencias realizadas en los mismos (Véanse art.367, art.368, art. 373), debiendo revisarse su redacción a fin de corregirse los errores detectados.

Respecto a las normas urbanísticas, deberán corregirse los siguientes errores materiales detectados:

Art. 367. *Uso de vivienda familiar.*

Deberán revisarse las referencias articulares en los apartados 1 y 2 relativos a la vivienda unifamiliar aislada.

Art. 368. *Edificaciones vinculadas a usos rústicos.*

Deberán revisarse la redacción del mismo en cuanto a las referencias introducidas al considerarse estas erróneas.

Art. 373. *Edificaciones aisladas en uso.*

Deberán revisarse la redacción del mismo en cuanto a las referencias introducidas al considerarse estas erróneas.

Con relación 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, no estimándose mayor consideración al respecto.

En lo referente al catálogo deberán subsanarse los reparos indicados en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Respecto a las fichas del anexo V NOTEPA. Deberá revisarse el contenido de la ficha de datos generales del planeamiento en la medida que no se aportan los datos correspondientes a sistemas generales ni dotaciones locales totales y por encontrarse además discrepancias varias con los datos recogidos en la memoria justificativa del documento en lo relativo al suelo urbano consolidado y las superficies por uso en el mismo.

Del mismo modo deberá revisarse y completarse los datos concernientes al apartado de reservas en suelo urbano no consolidado.

Finalmente, con respecto a la ficha correspondiente con la unidad de ejecución núm. 6 se indica que no se considera adecuado la remisión a modificaciones de planeamiento, debiéndose concretar los datos y parámetros relativos a la misma.

• Otras consideraciones.

Deberá completarse la documentación aportada con los formatos editables de todos y cada uno de los archivos, tanto gráficos como escritos integrantes del Plan.

1. RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PLAN:

1.1. Planos de ordenación:

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

En términos generales se revisarán las etiquetas correspondientes a los ámbitos de suelo urbano no consolidado así como urbanizable, al encontrarse discrepancias en los datos en ellas recogidas con respecto a los datos de sus fichas urbanísticas. De igual modo deberán etiquetarse las reservas para dotaciones locales como tal y no como sistemas generales.

Dado que consecuencia de la estimación de alegaciones ha sido modificado el ámbito de la unidad de ejecución UE-23 eliminando de la misma la futura rotonda de acceso al municipio inicialmente aprobada por prescindirse de la misma, dado que en los planos de ordenación se persiste en su grafismo, deberá aclararse esta circunstancia al no contemplarse esta entre los sistemas generales previstos por el Plan en el resto del documento, determinándose el responsable de asumir los costes de ejecución en caso de persistirse en su previsión, corrigiéndose en ese caso el documento al respecto.

• En el plano PO-3.6:

—Deberá aclararse el significado de la línea negra fina grafiada en algunas de las manzanas con fachada a la calle Estación o eliminarse en el caso de que se trate de un error material.

—Se acotarán convenientemente las nuevas alineaciones previstas en la unidad de ejecución UE-30 así como las que afectan a las calles Estación, Manifestación del Reino, Corona de Aragón, Monasterio de Piedra, La Azucarera.

• En el plano PO-3.7:

—Se recomienda incluir alguna cota para referenciar las líneas límite de edificación con respecto al ferrocarril y la autopista AP-68.

• En el plano PO-3.9:

—Deberá aclararse el significado de la línea negra fina grafiada en las manzanas con fachada a la calle Carrera de Caballos entre la calle Pablo Gargallo y la calle Almogávares.

—Se acotarán convenientemente las nuevas alineaciones previstas.

—Deberán completarse las cotas correspondientes a la línea límite de edificación con respecto a la carretera local A-126 y la A-68 en las inmediaciones del SUZ-D S2 y SUZ-ND S3.

• En el plano PO-3.10:

—Deberán acotarse convenientemente las nuevas alineaciones contempladas en los chaflanes de encuentro de la calle Cardenal Larraona con la avenida Zaragoza, el final de la calle Pedro el Ceremonioso, así como las referentes al nuevo vial de apertura contemplado en la UE-11 como continuación de la calle Monasterio de Piedra.

• En el plano PO-3.12:

—Deberán completarse las cotas correspondientes a las nuevas alineaciones contempladas en la totalidad de la unidad de ejecución 24

—Deberá aclararse el significado de la línea punteada negra grafiada junto a la Colada de Torremata, en el ámbito del sector S4 de SUZ-D, o en caso de tratarse de un error material eliminarse del plano.

• En el plano PO-3.13:

—Deberá aclararse el significado de la línea punteada negra grafiada en el ámbito del sector S4 de SUZ-D, o en caso de tratarse de un error material eliminarse del plano.

2. RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN:

Deberá completarse el cuadro resumen relativo a los sistemas generales previstos por el Plan en la página 94 de la memoria justificativa incluyendo los correspondientes a los nudos viarios, nudo de acceso 1 (SG-DI-1) y al nudo de acceso 2 (SG-DI-2).

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alagón en cuanto al suelo urbano consolidado, incorporando el planeamiento recogido tal y como se contempla en la parte expositiva de este acuerdo, haciéndose hincapié en lo establecido en el fundamento de derecho décimo en relación a la tramitación de las licencias en el ámbito del Conjunto de Interés Cultural.

Segundo. — Aprobar definitivamente el suelo urbanizable delimitado Industrial, de conformidad con la parte expositiva de este acuerdo.

Tercero. — Aprobar definitivamente el suelo no urbanizable genérico y especial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Cuarto. — Suspender el suelo urbano no consolidado, a excepción de la UE-6 “La Azucarera”.

Quinto. — Suspender el suelo urbanizable delimitado y no delimitado residencial, por no responder a un modelo coherente y racional de conformidad con el artículo 45.2 del TRLUA.

Sexto. — Suspender el catálogo, debiéndose subsanar los reparos indicados en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Séptimo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alagón.

Octavo. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

* * *

2. **Belchite.** — *Plan General de Ordenación Urbana. (CPU 2014/78).*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 16 de agosto de 2016. Mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo de 7 de noviembre de 2016 se produce la ampliación del plazo para resolver en este procedimiento.

Segundo. — Con fecha 28 de julio de 2010 se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, por plazo de un mes. Durante dicho período no se presentaron escritos de alegaciones o sugerencias.

El Plan General de Ordenación Urbana de Belchite fue aprobado inicialmente con fecha 20 de marzo de 2014 por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el artículo 48, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras la modificación de la misma llevada a efecto en 2013.

Una vez aprobado el Plan fue sometido al trámite de información pública, por período de dos meses, mediante anuncio en el BOPZ número 188, de 3 de abril de 2014, así como en el periódico “Heraldo de Aragón” de 31 de marzo de 2014.

En el período de información pública se presentaron cuatro alegaciones en plazo y una extemporánea resolviéndose todas ellas, estimándose dos de las que se presentaron en plazo así como la extemporánea. Ello mediante acuerdo de aprobación provisional adoptado por el pleno del ayuntamiento con fecha 21 de diciembre de 2015.

Con fecha 26 de mayo de 2016, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se pronuncia en relación a la consulta establecida en el artículo 48.5 de la Ley de Urbanismo de Aragón, procediendo a su convalidación con el fin de salvaguardar el procedimiento de aprobación provisional que había efectuado el Ayuntamiento.

Tercero. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva incluye:

- Memoria justificativa.
- Memoria descriptiva.
- Planos de ordenación.
- Catálogo.
- Normas urbanísticas.
- Estudio económico.
- Fichas.
- Documentación ambiental, que incluye el informe de sostenibilidad ambiental. Se incluye un anexo cartográfico.

Cuarto. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

17. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 23 de junio de 2014; del mismo cabe destacar los siguientes aspectos:

a) En los suelos urbanos como los suelos Urbanizables incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Belchite (Zaragoza), al quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos, no procede la intervención del Organismo al exceder su ámbito competencial. Se recuerda en todo caso que se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con las diversas actuaciones se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros.

b) En lo que respecta a la protección del dominio hidráulico y el régimen de las corrientes, informar que actuaciones en suelo no urbanizable que de forma directa se desprendan del PGOU, o bien que puedan desarrollarse como consecuencia de los usos permitidos en dicho suelo de acuerdo al contenido de las normas urbanísticas, que queden ubicadas en dominio público hidráulico y la zona de policía de cauces públicos, requerirán autorización expresa del Organismo de Cuenca.

c) En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar favorablemente las actuaciones incluidas en el PGOU de Belchite, con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica.

d) A la hora de desarrollar los ámbitos urbanos y urbanizables previstos y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos.

e) En lo que respecta a todos los canales, acequias y balsas que se localicen en el término municipal de Belchite, se recuerda que en caso de realizar algún tipo de actuación en las zonas colindantes a estas infraestructuras se deberá disponer de informe favorable del titular de las mismas, por si dichos terrenos estuviesen sujetos a algún tipo de limitación en cuanto a usos.

18. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 18 de abril de 2016, en sentido favorable.

19. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, de 17 de julio de 2016, en sentido favorable.

20. Informe de la Dirección General de Gestión Forestal, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 23 de mayo de 2016, en sentido favorable.

21. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 20 de mayo de 2014. El informe recoge una serie de consideraciones y condicionantes a tener en cuenta respecto al contenido y nivel de detalle necesario que debe tener la documentación final, para que se den por incorporados los efectos territoriales generados por el planteamiento urbanístico.

22. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 2 de julio de 2014. Informa favorablemente las actuaciones y planteamientos recogidos en el PGOU de Belchite, 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.

23. Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 12 de mayo de 2014, en el que se indica que las alineaciones que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana no afectan a la vía de titularidad provincial, tanto en el núcleo de Belchite ni en el entorno de La Chama. Fuera del suelo urbano, la línea de edificación se establecerá, de acuerdo con el reglamento General de Carreteras, a 15 metros de la arista exterior de la calzada y a 8 metros de la arista exterior de explanación.

24. Informe de la Dirección General de Carreteras, del Gobierno de Aragón de 28 de junio de 2016, en sentido favorable.

25. Informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte. Se informa favorablemente con fecha 18 de diciembre de 2014.

A. Con respecto al Catálogo Arquitectónico:

• Respecto a las fichas correspondientes a bienes que integran el Patrimonio Cultural Aragonés recogidas en las páginas 1, 108, 116, 129, 142 y 147 deberá subsanarse lo siguiente:

— Se incluirá en el encabezamiento de las fichas el código identificativo del elemento para su localización en planos.

— Se indicará en el encabezamiento de las fichas la clasificación, categoría y figura del bien, según artículos 11 y 12 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

— Se recogerá en el encabezamiento la denominación legal del bien.

— Además incluirán: la identificación del elemento con fotos, plano de situación, delimitación del entorno (si procede) y referencia catastral.

— En la ficha de la pag 116, se deberá diferenciar en el encabezamiento la clasificación de BIC correspondiente a la torre del resto del santuario.

• Respecto al resto de fichas del catálogo: se deberá incluir en su encabezamiento el código identificativo del elemento para su localización en planos.

B. Con respecto al Catálogo Arqueológico:

— Se eliminará la introducción del catálogo de bienes arqueológicos contenida en las páginas 1 a 57.

— En los artículos 117 a 119 de la normativa urbanística deberá incluirse un precepto en el que se establezca que cualquier intervención en los yacimientos arqueológicos del catálogo, puesto que son considerados bienes inventariados del Patrimonio Cultural aragonés en virtud de los establecido en la disposición adicional octava de la Ley 3/1999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés, modificada por la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (art. 63.3), requerirá previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

C. Con respecto a la documentación gráfica:

— Se incluirá en planos los códigos identificativos que relacionen los bienes con las fichas del Catálogo donde se identifican y describen.

26. Informe de la Secretaría de Estado de Energía, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 2 de agosto de 2016.

• Se aconseja la revisión de los textos legales citados, tanto memoria, como en el articulado de las normas urbanísticas, puesto que muchos de ellos están derogados, como por ejemplo:

— Ley 54/1997 del Sector Eléctrico. (Derogada, salvo las disposiciones adicionales 6,7,21 y 23 por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre).

— Ley 10/1996, de 18 de marzo (derogada a su vez por la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, también derogada).

— Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (derogado por Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión).

— Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (derogado por Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión).

• En lo relativo al artículo 104.6 Servidumbres, cabe indicar, en primer lugar, que el Decreto 3151/68 ha sido derogado, asimismo, cabe señalar que no se considera adecuado citar distancias mínimas, puesto que estas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa en cada momento. Por lo que se debe eliminar dicho apartado.

• Sucede lo mismo en el artículo 92.5, donde señala que “las líneas deberán discurrir, al menos, dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas divisorias de agua más próximas, no pudiendo incumplir esta norma en más de un 10% del trazado”.

• Con respecto al artículo 137, cabe indicar la aplicación del artículo 15.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.

Quinto. — Consta resolución de 4 de febrero de 2015 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por la que se formula la memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, la cual establece una serie de determinaciones a tener en cuenta.

a) El planeamiento propone un modelo compacto alrededor del núcleo actual completando la trama urbana y generando previsiones de crecimiento a largo plazo, a excepción del barrio de La Chama, donde se prevé una nueva zona residencial desconectada del núcleo principal.

b) Las necesidades de suelo para uso industrial y residencial deben responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales, demográficas y económicas reales del municipio, por lo que se considera conveniente un desarrollo gradual acoplado a la demanda, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio.

c) En el ámbito de La Chama se deberá valorar una solución a la parcelación existente, sin potenciar la creación de una nueva zona urbana, reduciendo el consumo de suelo e incorporando las medidas e infraestructuras adecuadas para satisfacer las necesidades actuales de recursos.

d) Se deberá garantizar la integridad de la vía pecuaria “Cañada Real de las Moreras” en el tramo urbano, justificando o regularizando, en su caso, su ocupación por el suelo urbano no consolidado industrial clasificado al noreste del suelo urbano, conforme establece la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

e) Se deberán analizar las necesidades concretas de recursos para abastecimiento de agua y energía y para la gestión de los residuos generados en las diferentes zonas y sectores a desarrollar, al objeto de implementar en el planeamiento las infraestructuras necesarias para una adecuada puesta en marcha de los servicios.

f) Los proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales se encuentran incluidos en el grupo 7, epígrafe 7.1, del anexo II de la Ley 11/2014,

de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, por lo que el órgano ambiental, de acuerdo con los criterios del anexo III, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y el documento ambiental del proyecto, resolverá mediante la emisión de un informe de impacto ambiental si el proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria. En el documento ambiental, se incluirán las soluciones concretas en cuanto a las afecciones ambientales sobre la vegetación, la fauna, los servicios, el impacto de las nuevas necesidades de recursos, agua y energía y las medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones.

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 13 de enero 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 versión tras la modificación operada en 2013.

Segundo. — El municipio de Belchite posee en la actualidad, como instrumento de planeamiento urbanístico, un Plan General de Ordenación Urbana de 1990, aprobado definitivamente con deficiencias y suspendido parcialmente el 11 de diciembre de 1990 por la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 del texto refundido de la Ley del suelo vigente en aquel momento. Se planteó como Adaptación y Revisión del anterior PGOU de 1964 a la Ley del suelo de 1975.

Dicho Plan General ha sido objeto de diez modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente entre 1993 y 2011.

Tercero. — El objeto de este expediente es la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite como consecuencia de su antigüedad (20 años de vigencia) y además el cambio de circunstancias socio-económicas y culturales, así como las numerosas reformas legislativas en materia de urbanismo y ordenación del territorio acaecidas.

Así, el planificador fundamenta la necesidad de proceder a la aprobación de la revisión del Plan General en el municipio de Belchite en las siguientes razones:

—La revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Belchite se encuentra obsoleto en la actualidad y no resulta acorde con la realidad, además del cambio de las circunstancias socio-económicas y culturales.

—Por otra parte, la adaptación del planeamiento urbanístico a la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013.

—Crear una nueva zona industrial ya que se observa un desarrollo creciente de iniciativas minero-industriales vinculadas a la explotación de las canteras de un carbonato cálcico de extraordinaria calidad (“blanco de Belchite”) en lo que se ha llamado “cluster del carbonato”, así como de la agricultura y de la ganadería industrializada.

—Resulta destacable la necesidad de proteger y mejorar el patrimonio existente, entendido no ya como una suma de algunos edificios más o menos monumentales del antiguo Belchite, sino como un tejido urbano consolidado obra de “Regiones devastadas” que posee un carácter singular, y de las ruinas del antiguo Belchite que hoy solo cabe concebir como “parque arqueológico”.

—Estructuración del territorio mediante la adecuada disposición de los llamados “sistemas generales”: infraestructuras de comunicación, equipamientos, sistemas de espacios libres, etc. Además, clasificación y zonificación del suelo regulando claramente las condiciones funcionales y morfológicas tanto del núcleo central como del resto del territorio. Por último, determinación de las áreas de gestión o desarrollo urbanístico, y las que deben ser objeto de intervención preferente.

—Necesidad de estudiar convenientemente, en todo el término municipal, el suelo no urbanizable, para definir y delimitar diferentes grados de

utilización y protección (LICs y ZEPAs, protección ambiental, dominios públicos, etc.).

En cuanto a los criterios y objetivos generales del planeamiento, las propuestas se centran en un horizonte de veinte años. Los objetivos perseguidos son los siguientes:

—Contempla el núcleo de suelo urbano de Belchite, como núcleo compacto y continuo dotado de una densidad media-baja, con el fin de evitar consumos innecesarios de recursos naturales y de suelo, con las áreas de crecimiento heredadas del PGOU vigente (UE's residenciales y polígonos industriales de “La Sarretilla”, “La Legua 1” y “La Legua 2” en desarrollo).

—El conjunto del trazado y edificaciones originales de regiones devastadas se consideran del mayor interés y se propone su protección global a través de su inclusión en el Catálogo con el grado de protección ambiental sin perjuicio de la inclusión de algunos edificios en el grado de protección estructural.

—Se formula un moderado desarrollo residencial hacia el SE del núcleo (con la clasificación de SUZ-ND), dando lugar a una franja de zona verde pública (calificada como sistema general adscrito) en el entorno de la acequia existente.

—El barrio de La Chama (parcelación ilegal) se contempla con la clasificación de SUZ-ND para su regularización urbanística y con objeto de conseguir las dotaciones locales de zonas verdes y equipamientos públicos, así como su efectiva urbanización.

—Se contempla un importante desarrollo industrial en los polígonos con planeamiento parcial aprobado (que se incorpora al PGOU como planeamiento recogido) y en una nueva área industrial que se clasifica como SUZ-ND, adosada al SE del núcleo de Belchite, entre la carretera A-222 y la vía pecuaria “Cañada Real de las Moreras”, que la separa del SUZ-ND residencial contiguo.

—Las ruinas del viejo Belchite se contemplan como un parque arqueológico clasificado como SNUE que solo contempla la restauración de los edificios ruinosos que subsisten y excluye toda nueva edificación con excepción de las propias del servicio del parque arqueológico.

—Las dotaciones del sistema general de zona verde (parque del estanque) y sistema general de equipamientos se consideran más que suficientes para el desarrollo local previsto incluso teniendo en cuenta la función de capitalidad comarca del “Campo de Belchite”.

—En cuanto al SNU, se contempla una detallada clasificación y categorización del suelo, que persigue la conservación y protección de los paisajes más significativos, la identificación de las áreas sometidas a riesgos naturales y protección de los suelos productivos.

Cuarto. — Respecto a la situación geográfica del municipio de Belchite, cabe indicar que pertenece a la Comarca Campo de Belchite, en la provincia de Zaragoza. Está situado a 50 km de Zaragoza y a una altitud de 440 metros. A su vez, el acceso a la localidad de Belchite se realiza a través de las carreteras A-222 y A-220.

En cuanto a la demografía del municipio, según el Instituto de Estadística, la población está estancada en los últimos años, con 1.562 habitantes en 2015.

Quinto. — La propuesta de clasificación realizada, supone la ampliación de los suelos urbanos con respecto a la clasificación de suelo urbano vigente, e introduciendo la categoría de suelo urbano no consolidado mediante la creación de tres unidades de ejecución destinadas al uso residencial y una unidad de ejecución destinada al uso industrial.

Se propone clasificar suelo urbanizable no delimitado, considerando dos ámbitos de uso residencial denominados “La Chama” y “R1” y un ámbito de uso industrial “R1”.

Finalmente, se regulan las superficies incluidas en las categorías del suelo no urbanizable genérico y especial. En resumen, las superficies correspondientes a cada clase y categoría de suelo son las siguientes:

Clase de suelo	Categoría	Zonificación	Superficie (m2)	% del total S.U.	Diferencia s/PGOU m2
Suelo Urbano	Consolidado				
		Residencial	258.409		-34.964
		Industria	49.238		29.850
		Equipamiento	59.345		2.174
		Verde	78.389		-20.091
		Vario	150.138		29.196
		Total SUC	595.522	0.21%	-342.611
	No Consolidado				
		UE-1 Residencial	4.208		
		UE-2 Residencial	5.303		
	UE-3 Residencial	16.096			
	UEI-1 Industrial	15.396			
	Total SU-NC	41.004	0.014%		
Total Suelo Urbano			636.527		
Suelo Urbanizable	Delimitado				
		La Sarretilla Industrial	79.336		
		La legua 1 Industrial	500.897		
		La legua 2 Industrial	633.891		
		Total SUZ-D	1.214.125	0.44%	
	No delimitado				
		R1 Residencial	126.481		
		I1 Industrial	68.842		
		La Chama Residencial	223.077		
		Total SUZ-ND	418.400	0.15%	
Total Suelo Urbanizable			1.632.525		
Suelo No Urbanizable	Especial		7.521 Ha	27.48%	
	Genérico		19.620 Ha	71.68%	
		Común	19.562		
		Edif. Agrícolas	25.86		
		Explot. Mineras	29.59		
		Equipamiento	2.96		
Total SNU			27.141 Ha		
Total Suelo Término M.			27.367 Ha		

Sexto. — En lo que respecta al suelo urbano, se incluye la mayor parte de los terrenos clasificados en la categoría de consolidado, cumpliéndose el requisito establecido en el artículo 12 de la Ley 3/2009 (relativo a la consolidación de dos tercios de la superficie edificable) y se definen cuatro unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

En cuanto a las normas zonales establecidas, se establecen las siguientes, cuyas características básicas son:

1. ZONA DEL CASCO URBANO

a) Uso principal: residencial, hospedaje y equipamiento público.

b) Usos compatibles: hostelería, comercial y oficinas, almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja, garaje, aparcamiento y servicio de automóvil en planta baja.

c) Edificabilidad: se regula de modo concreto a través de los volúmenes definidos gráficamente.

d) Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%.

e) Alturas: regulada en planos.

f) Parcela mínima: 100 metros cuadrados.

g) Longitud mínima de fachada: 6 metros.

2. MANZANA SIN ALINEACIÓN INTERIOR DEFINIDA (MAIND).

a) Uso principal: residencial, hospedaje y equipamiento público.

b) Usos compatibles: hostelería, comercial y oficinas, almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja, garaje, aparcamiento y servicio de automóvil en planta baja.

c) Altura: Entre alineaciones se indica en planos (B+1).

d) Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%.

e) Parcela mínima: 100 metros cuadrados.

f) Longitud mínima de fachada: 5 metros.

3. PARCELAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (PVU).

a) Parcela mínima:

— U-320: 320 metros cuadrados.

— U-400: 400 metros cuadrados.

b) Longitud mínima de fachada:

— U-320: 14 metros.

— U-400: 17 metros.

c) Ocupación:

— U-320: 30%.

— U-400: 32%.

d) Retranqueos:

— U-320: anterior 6, posterior 5, laterales 3.

— U-400: anterior 6, posterior 5, laterales 3.

e) Edificabilidad:

— U-320: 0.6 metros cuadrados/metro cuadrado.

— U-400: 0.6 metros cuadrados/metro cuadrado.

f) Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%.

g) Uso principal: residencial unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).

h) Usos compatibles: hostelería, comercial y oficinas, almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja, garaje, aparcamiento y servicio de automóvil en planta baja, vivienda colectiva en conjuntos o agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo la densidad neta de 1 vivienda por cada 120-150-200-400-500-800-1000 metros cuadrados de parcela.

4. PARCELAS DE ORDENACIÓN LIBRE (POL).

a) Parcela mínima:

— Pol-400: 400 metros cuadrados.

— Pol-750: 750 metros cuadrados.

b) Longitud mínima de fachada:

— Pol-400: 15 metros.

— Pol-750: 20 metros.

c) Ocupación:

— Pol-400: 50%.

— Pol-750: 25%.

d) Retranqueos:

— Pol-400: 3 metros.

— Pol-750: 5 metros.

e) Edificabilidad:

— Pol-400: 0.6 metros cuadrados/metro cuadrado.

— Pol-750: 0.3 metros cuadrados/metro cuadrado.

f) Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%.

g) Uso principal: residencial unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).

h) Usos compatibles: hostelería, comercial y oficinas, almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja, garaje, aparcamiento y servicio de automóvil en planta baja, vivienda colectiva en conjuntos o agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo la densidad neta de 1 vivienda por cada 120-150-200-400-500-800-1000 metros cuadrados de parcela.

5. ZONA INDUSTRIAL (ZI).

a) Ordenación: será el de las parcelas de ordenación libre.

b) Parcela: 500 metros cuadrados.

c) Longitud mínima de fachada: 15 metros.

d) Ocupación: 100% en planta baja y 50% en plantas alzadas.

e) Edificabilidad: 1.2 metros cuadrados/metro cuadrado.

f) Alturas: 10 metros correspondientes a PB o PB+1.

g) Uso principal: industrial y almacenaje en todas sus categorías (excepto industria pesada), garaje, aparcamiento y servicio del automóvil.

h) Usos compatibles: comercial, hostelería, oficinas al servicio de la instalación principal y vivienda: una como máximo por instalación industrial, para el guarda.

6. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Tal como se ha analizado en otro apartado, el sistema de equipamiento comunitario de Belchite es muy completo y suficiente, tanto a escala local como en función de la capitalidad comarcal que ostenta el municipio que debe polarizar equipamientos comarcales.

Únicamente se ha señalado como carencia importante la del auditorio o teatro-cine en la plaza Mayor, que dejó inacabado regiones devastadas, y cuyas obras deberían completarse por el Ayuntamiento con el auxilio del Gobierno de Aragón, Diputación Provincial de Zaragoza y, en su caso, la Comarca del Campo de Belchite.

Por otra parte, como consecuencia de los acuerdos de aprobación provisional del PGOU adoptados por el Pleno de 21 de diciembre de 2015, se han integrado en el sistema general de equipamientos tanto la superficie de zonas verdes de la UA-13b del anterior PGOU, como la manzana catastral 83509 (junto a la travesía de la carretera A-220), que en el PGOU aprobado inicialmente se incluían en el sistema general de zonas verdes.

En suma, la situación del sistema de equipamientos comunitarios no es deficitaria, si bien se prevé la obtención de nuevos suelos con destino al mismo en desarrollo del suelo urbanizable.

7. SISTEMA DE ESPACIO LIBRE.

El PGOU contempla la gran zona verde existente en torno al estanque como pieza fundamental del sistema por su posición central en el núcleo urbano.

Asimismo se propone incorporar al sistema general la extensa área de pinares al SO del núcleo, que se clasifica como SNUE dado su carácter periurbano (si bien por colindancia y existencia de servicios podría también clasificarse como suelo urbano, al menos en parte).

Al E del actual núcleo, y junto a la calle . San Ramón existe una importante acequia, que se incluye en una franja de verde público que se incorpora al sistema general, mediante la adscripción de la mayor parte de su superficie al desarrollo del SUZ-ND colindante (R1). La mencionada franja llega a enlazar con la zona verde del estanque, con la existente junto a la prolongación de calle . Mayor y con la franja libre existente hacia el N junto a la avenida Zaragoza y frente a la zona deportiva municipal, con lo que tiende a enlazar con la franja verde perimetral N, creándose casi un cinturón con características de corredor biológico.

Con todo ello, puede considerarse que el sistema general de zonas verdes es suficiente, si bien deberá incrementarse en función del desarrollo urbanístico.

Asimismo, el desarrollo de los suelos urbanizables propuestos permitirá la obtención de nuevas superficies destinadas al sistema general y local de zonas verdes, cuya posición se prefigura en algunos casos.

8. SISTEMA VIARIO.

El PGOU incorpora las propuestas del 'Plan General de Carreteras de Aragón 2004-2013', que contempla la conservación y mejora de las carreteras existentes (A-222, A-220, A-1307, A-1506, y CV-306 de Belchite-Codo). Asimismo incorpora las propuestas del 'Plan General de Carreteras de Aragón 2013-2024', que contempla actuaciones de 'refuerzo de firme' en las carreteras A-222 y A-220, obras de 'acondicionamiento' en la A-1307, y actuaciones de 'mejora de la seguridad vial y prevención de riesgos en áreas urbanas' que indican la necesidad de un 'estudio de actuación más adecuado' para la 'variante' de Belchite.

Se considera conveniente la previsión de una vía de ronda o "variante" al N del núcleo, que permitiría comunicar las carreteras A-222 y A-220 exteriormente a la población (puesto que la carretera A-220 tiene un tramo de travesía urbana), con beneficio para el tráfico pesado y de mercancías peligrosas. No obstante, ante el informe desfavorable emitido por la 'Dirección General de Carreteras' del 'Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte' del Gobierno de Aragón, el Pleno de 21 de diciembre de 2015, que aprobó provisionalmente el PGOU, decidió eliminar la variante N entre las carreteras A-220 y A-222 que se contemplaba en el PGOU aprobado inicialmente.

El antiguo trazado del ferrocarril de Utrillas se incorpora al sistema general viario como "vía verde" con la clasificación de SNUE.

El sistema viario local se mantiene y respeta en su integridad, e incluso se considera merecedor de "protección ambiental" al ser parte fundamental del "Conjunto del Nuevo Belchite de Regiones Devastadas" incluido en el Catálogo. Por esta causa, ha parecido fundamental incluir una propuesta de trazado del viario local en el área de SUZ-ND residencial contemplada al SE del núcleo, armoniosamente integrada con la trama del suelo urbano a modo de ampliación "natural" de la misma.

9. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

La reciente construcción y entrada en servicio de la EDAR de Belchite ha venido a paliar el mayor déficit con que contaba el sistema de infraestructuras del municipio.

Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, la red de alcantarillado municipal, y las redes de suministro eléctrico, alumbrado público y telefonía, son suficientes y adecuadas, pese a la existencia de algunos problemas puntuales que se resuelven con la paulatina sustitución de los tendidos obsoletos o en mal estado.

El PGOU plantea la extensión de las redes existentes, asignándolas siempre que ello es posible al desarrollo de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, o sectores de suelo urbanizable. Para las actuaciones en el suelo urbano consolidado, es imprescindible la participación de administraciones colaboradoras del Ayuntamiento (DGA, DPZ, Comarca).

En cuanto a las redes de electricidad, alumbrado público y telefonía, el PGOU propone el control de nuevos tendidos en suelo rústico, tendiendo a llevarlos por los corredores de infraestructuras existentes (tendidos actuales y carreteras), y el soterramiento progresivo de tendidos aéreos en suelo urbano residencial, y contadores eléctricos vistos en las fachadas de los edificios. Se regula en las normas urbanísticas del Plan General, en el sentido de prohibir la nueva instalación de estos elementos en suelo urbano o urbanizable de uso residencial, y obligar a la desaparición paulatina de los existentes aprovechando la ejecución de obras de urbanización siempre que sea viable.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, se incorporan las fichas de las cuatro unidades de ejecución delimitadas, como anexos a las normas urbanísticas del Plan General. En ellas se definen las condiciones básicas para su desarrollo.

- Unidad de ejecución 1:
Superficie: 0,42 hectáreas.
Edificabilidad: 0,28 metros cuadrados/metro cuadrado.
Tipología: residencial
Aprovechamiento medio: 0,79 metros cuadrados/metro cuadrado.
Densidad: 66 viviendas por hectárea.
Número máximo viviendas: 28.
Plazo máximo: 20 años para la urbanización.
Sistema de actuación: Cooperación.
- Unidad de ejecución 2:
Superficie: 0,53 hectáreas.
Edificabilidad: 1,26 metros cuadrados/metro cuadrado.
Tipología: residencial
Aprovechamiento medio: 0,71 metros cuadrados/metro cuadrado.
Densidad: 56 viviendas por hectárea.
Número máximo viviendas: 30 libres.
Plazo máximo: 20 años para la urbanización.
Sistema de actuación: Cooperación.
- Unidad de ejecución 3:
Superficie: 1,6 hectáreas.
Edificabilidad: 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.
Tipología: residencial.
Aprovechamiento medio: 0,22 metros cuadrados/metro cuadrado.
Densidad: 8 viviendas por hectárea.
Número máximo viviendas: 14 libres.
Plazo máximo: 20 años para la urbanización.
Sistema de actuación: Cooperación.
- Unidad de ejecución Industrial 1:
Superficie: 1,53 hectáreas.
Edificabilidad: 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado.
Tipología: Industrial.
Aprovechamiento medio: 0,8 metros cuadrados/metro cuadrado.
Plazo máximo: 20 años para la urbanización.
Sistema de actuación: Cooperación

Según el artículo 125.2 del TRLUA: "... no podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último". Se comprueba que las UE-1 y UE-2 se encuentran en la misma área homogénea y además su AM no difiere en más del 15%.

Séptimo. — En relación con el suelo urbanizable, se definen tres sectores de suelo urbanizable delimitado de uso industrial en desarrollo que cuentan con Plan parcial aprobado que se incorpora al PGOU.

Las características reflejadas en las fichas de los sectores son las siguientes:

- Sector industrial "La Sarretilla":
Superficie: 7,93 hectáreas.
Edificabilidad bruta máxima: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos
Aprovechamiento medio: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos
Plazo máximo: 20 años para iniciar la urbanización.
Sistema de actuación: Cooperación.
- Sector Industrial "La Legua 1":
Superficie: 50,28 hectáreas.
Edificabilidad bruta máxima: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos
Aprovechamiento medio: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos

Plazo máximo: 20 años para iniciar la urbanización.

Sistema de actuación: Compensación.

• Sector industrial "La Legua 2":

Superficie: 63,2 hectáreas.

Edificabilidad bruta máxima: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos.

Aprovechamiento medio: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos.

Plazo máximo: 20 años para iniciar la urbanización.

Sistema de actuación: Compensación.

En relación con el suelo urbanizable no delimitado, se definen tres sectores, cuyas características son las siguientes:

• Ámbito residencial R-1:

Situado al SE y adosado al núcleo de Belchite, uso predominante residencial unifamiliar (25 viviendas/hectárea), el PGOU establece un trazado viario indicativo que prolonga el del núcleo urbano anejo, pues se considera fundamental la integración de los respectivos trazados viarios; asimismo se grafía una superficie que se califica como sistema general de zonas verdes adscrito al ámbito, con vocación de corredor ecológico que engloba la acequia existente.

Uso: predominante residencial unifamiliar.

Superficie del ámbito: 11,3 hectáreas.

Sistema general de zona verde adscrito: 1,77 hectáreas.

Edificabilidad bruta máxima: 0,40 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos

Aprovechamiento medio: 0,40 metros cuadrados/metro cuadrado sobre sector sin incluir SG adscritos.

Densidad global máxima: 25 vivienda/hectárea.

Número máximo de viviendas: 239.

Sistema de actuación: Cooperación.

• Ámbito industrial I-1:

Situado al E del núcleo de Belchite y junto a la carretera A-222 (entre la vía pecuaria "Cañada de las Moreras" que bordea el ámbito R1 de SUZ-ND y la A-222), uso predominante industrial y logístico, el PGOU establece un trazado viario indicativo que se superpone a los caminos existentes.

Uso: predominante industrial.

Superficie del ámbito: 6,98 hectáreas.

Edificabilidad bruta máxima: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

Aprovechamiento medio: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

Sistema de actuación: Cooperación.

• Ámbito residencial/Área de regularización urbanística "La Chama":

Situado al NE de Belchite y colindante con el termino municipal de Codo, uso predominante residencial unifamiliar (10 viviendas/hectárea); el PGOU establece un trazado viario indicativo que se superpone a los caminos existentes; asimismo se grafía superficies que se califican indicativamente como sistemas locales de verde y equipamientos.

Uso: predominante residencial unifamiliar.

Superficie del ámbito: 22,3 hectáreas.

Edificabilidad bruta máxima: 0,25 metros cuadrados/metro cuadrado sin incluir SG adscritos.

Aprovechamiento medio: 0,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

Densidad global máxima: 10 viviendas/hectárea.

Número máximo de viviendas: 223 (de las cuales 60 viviendas ya existen).

Sistema de actuación: Compensación

Octavo. — En relación con el suelo no urbanizable, como se observa en el cuadro de superficies, ocupa una extensión global de 27,141 hectáreas y dentro del mismo se contemplan las categorías de especial y genérico. En el suelo no urbanizable especial incluye los terrenos que se encuentran afectados por las siguientes protecciones:

• Protección del ecosistema natural:

- Cauces y riberas fluviales.
- Suelo estepario.
- Masas arbóreas naturales.
- Dominio público pecuario.
- Humedales/zonas de protección de humedales.
- Lugar de importancia comunitaria (LIC).
- Zona de especial protección de las aves (ZEPA).
- Dominio público pecuario.
- Montes de utilidad pública.

• Protección del ecosistema productivo agrario.

— Protección de regadío.

— Paisajes oleícolas.

• Protección del patrimonio cultural en el medio rural.

— Patrimonio cultural.

• Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias.

— Ley de aguas. Zona de policía y zona de servidumbre.

— Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial.

— Protección del sistema general de comunicaciones viarias.

— Protección del sistema general de comunicaciones viarias rurales.

— Protección del sistema general de infraestructuras hidráulicas.

— Servidumbres.

— Vía verde.

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

- Genérico.
- Edificaciones agrícolas.
- Explotaciones mineras.
- Equipamientos.

Las instalaciones ganaderas es un aspecto que requiere especial atención dado que numerosas instalaciones tanto en esta clase de suelo, como en la categoría “Protección del regadío”. Generan problemas de contaminación por olores de suelos, aguas subterráneas, acequias, etc. El PGOU recoge los postulados del 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 y se establece la compatibilidad urbanística y distancias mínimas a núcleos de población de dichas explotaciones.

Noveno. — El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que incorpora el Plan General de Belchite parte de la clasificación de suelo que está en vigor, e introduce los cambios necesarios para permitir la inclusión en el suelo urbano de varias superficies que, o bien están ocupadas, al menos en parte, por edificaciones, o que corresponden a terrenos contiguos a viales que disponen de los servicios urbanísticos necesarios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013.

Como punto de partida para el análisis de la propuesta que realiza, el Plan parte de los datos objetivos del Censo de Viviendas de 2009, que refleja para el municipio un total de 1002 viviendas construidas, de las que 652 eran principales, 249 de segunda residencia y 98 se encontraban vacías. En el censo de 2011, se contabilizan 1408 viviendas, de las que 650 son principales y 600 secundarias, lo que significa un incremento global de 406 viviendas, pero además se observaría un incremento de 351 viviendas secundarias, es decir un 53.53%.

Por estos motivos se estima la capacidad residencial en suelo urbano de 700 viviendas aproximadas. Entre las tres unidades de ejecución de uso residencial se obtiene un número máximo de 72 viviendas edificables. De esta cifra, el Ayuntamiento pretende destinar a vivienda protegida el correspondiente a las cesiones del 10% del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, considerando una densidad de 25 viviendas/hectárea en el ámbito residencial R-1 y una densidad de 10 viviendas/hectárea en el ámbito residencial “La Chama”, se obtiene una capacidad residencial de 462 viviendas.

En total se obtiene una capacidad residencial del Plan de 1234 viviendas, que multiplicada por 3 personas por vivienda daría como resultado una población estable de 3702 habitantes en el horizonte del Plan, a la que sumarían otros 747 habitantes de segunda residencia o estacionales.

La proyección de población realizada no analiza la evolución observada en los últimos años, en la que se aprecia un descenso de 109 habitantes entre 2015 y 2009. El descenso que se ha producido en la última década alcanza un 3.65%.

En resumen, estos últimos datos de población dejan las proyecciones realizadas anteriormente como excesivamente optimistas.

En cualquier caso, el suelo urbano propuesto por el Plan General alcanza 636.527 metros cuadrados, teniendo en cuenta que se ha eliminado la zona denominada “Viejo Belchite” para clasificarse como SNUE y el área de regularización urbanística “La Chama”, se puede concluir que la oferta de suelo urbano es razonable para el municipio de Belchite en el período de vigencia de 20 años previsto para el desarrollo de las previsiones del Plan.

En cuanto a la densidad de vivienda asignada a las unidades de ejecución definidas, de 66 viviendas por hectárea para la UE-1, de 56 viviendas por hectárea para la UE-2 y de 8 viviendas por hectárea para la UE-3, se considera excesivo en las UE-1 y UE-2, desde el punto de vista de la densidad media existente en el suelo urbano consolidado actualmente, que presenta un promedio de 12 viviendas por hectárea, según el catastro.

Teniendo en cuenta, finalmente que se prevén dos sectores de suelo urbanizable no delimitado residencial, se puede considerar un incremento excesivo de suelo urbanizable previsto en el Plan General.

Con respecto al suelo urbanizable no delimitado industrial propuesto, resulta también excesiva la previsión de una superficie de más de 6 has, teniendo en cuenta que se incorporan las 3 zonas de suelo urbanizable delimitado industrial vigentes en el actual PGOU. Por ello se considera suficiente los sectores La Sarretilla”, “La Legua 1” y “La Legua 2” para desarrollar el proyecto durante la vigencia del Plan y que el ámbito I-1 debería permanecer como suelo no urbanizable genérico (con limitación total de edificaciones si es preciso), hasta que se complete el desarrollo de los anteriores.

En consecuencia, como valoración global del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado se podría decir que amplía la estructura urbana existente con unas previsiones de desarrollos urbanísticos demasiado optimistas tanto en el uso residencial como en el industrial sin que se justifique la necesidad del mismo basado en criterios objetivos.

Décimo. — En cuanto a las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, se valora la propuesta realizada en primer lugar en relación al suelo urbano. Así, la mayor parte de este clasificada se incluye dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, aunque se delimitan tres unidades de ejecución para el uso residencial y una de uso industrial en el suelo urbano no consolidado. Con respecto a las diversas ampliaciones puntuales de

suelo urbano que se proponen, a continuación se valoran en función de su ubicación:

A) ZONA A. NORTE:

- Modificación núm. 1.

Al norte del la avenida Zaragoza, en el Plan vigente había definido una serie de unidades de actuación, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8 Y UA-9. La Revisión del Plan lo define como SU-C, ya que dichos terrenos cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 como suelo urbano, por lo que se considera aceptable su incorporación.

Si nos fijamos, las antiguas UA-5 y UA-9, con el Plan vigente estaban definidas como suelo urbano residencial y suelo urbano industrial. En la vista área de la zona podemos comprobar que dichas áreas corresponden a zonas verdes.

- Modificación núm. 2.

Destacar que existe una explotación ganadera de ovino muy próxima al suelo urbano que condicionaría la ampliación del mismo. En consecuencia, deberá acreditarse el cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en el Decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones ganaderas, el cese de la actividad o, en su caso, se tramite el procedimiento especial establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación por la que se publica la Circular sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009.

- Modificación núm. 3.

Por otra parte, efectuada visita a la zona, se comprueba la existencia de una edificación en el entorno próximo a la ampliación propuesta (lado izquierdo de la avenida José Antonio, entrando al municipio) que no ha sido incluida, por lo que dicha edificación quedará fuera de ordenación.

B) ZONA 2. SUR.

- Modificación núm. 4.

Se propone la ampliación del suelo urbano en una parcela al Sur donde existe una edificación. Efectuada la visita a la zona, se comprueba la existencia de dicha edificación, que parece cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 como suelo urbano, por lo que se considera aceptable su incorporación.

- Modificación núm. 5.

En las inmediaciones de la Iglesia de San Agustín, se mantiene en suelo no urbanizable genérico una parcela parece contar con los servicios urbanísticos básicos para su inclusión en suelo urbano, por lo que deberá justificarse su no clasificación como tal.

En esta zona el Plan vigente definía la UA-15, que debido a la modificación puntual aprobada en el 2004, se modificaron sus ordenanzas y se subdividió en 3 subunidades.

En la visita efectuada podemos comprobar que parte se transforma en SU-C de uso residencial, por cumplir los requisitos del artículo 12 de la Ley 3/2009 y el resto se propone como UEI-1 (industrial) con objeto de facilitar la gestión y homogeneizar sus características. La Ley 3/2009, en su artículo 134.3 establece: “En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o en su caso del sector. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde en todo caso a la Administración”.

En la revisión no se justifica la no aplicación del artículo 134.3 y si hacemos referencia al artículo 134.5 b) nos dice “se podrá reducir la cesión de aprovechamiento al municipio o excepcionalmente eliminarla en el marco establecido por la legislación básica estatal, incluyendo un estudio económico- financiero y de forma específicamente motivada, en aquellos ámbitos en los que el Aprovechamiento objetivo de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado”.

Por todo ello no se considera justificada la no cesión del 10% de aprovechamiento medio a la Administración.

- Modificación núm. 6.

En la zona Este del suelo urbano, desde la carretera A-220 de acceso al núcleo, se ha realizado un ajuste desclasificando suelo urbano, que pasa a clasificarse como suelo no urbanizable especial por protección del patrimonio cultural, llamado “El Pueblo Viejo de Belchite”. Dicha delimitación se justifica a causa del cumplimiento de la legislación sectorial. Se considera correcta la clasificación de dichos terrenos como SNUz-E.

- Modificación núm. 7.

En la zona sur del núcleo urbano, junto a la A-220, existe una parcela que se clasifica como suelo urbano consolidado industrial y cuenta con todos los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, por lo que se considera correcta su clasificación como suelo urbano.

- Modificación núm. 8.

En la zona Sur del núcleo urbano, el Plan vigente definía la UA-14, que finalmente quedó suspendida según el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo del 11/12/1990. Actualmente se define como suelo urbano al contar con todos los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, por lo que se considera correcta su clasificación como suelo urbano.

• Modificación núm. 9.

En la zona sur el Plan vigente definía la UA-13, debido a la modificación puntual aprobada definitivamente en septiembre de 1998, se reordenó y se subdividió en 2 zonas UA-13.a y UA-13.b. En la visita efectuada se comprueba que la UA-13.a, cuenta con todos los servicios urbanísticos definidos en el artículo 12. de la Ley 3/2009. La subzona UA-13.b se corresponde con la UE-3 definida en la Revisión del Plan General en la cual se ha alterado la disposición de la zona verde y equipamientos. En dicha revisión se define la urbanización completa de área intersticial periférica, de propiedad municipal, destinada al uso residencial, con apertura de viario y cesiones de equipamientos.

La Ley 3/2009 en su artículo 54 regula los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en el SU-NC, estableciendo para uso residencial la cantidad de 10% de la superficie para parques y jardines, reserva que no se cumple en la UE-3, por lo que deberá solucionarse este extremo.

C) ZONA 3. OESTE.

• Modificación núm. 10.

En la zona Oeste del núcleo urbano, el Plan vigente definía la UA-11, debido a la modificación puntual aprobada definitivamente en diciembre de 1993, se reordenó y se subdividió en 2 zonas UA-11.a y UA-11.b. En junio de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza acuerda la división de la subzona UA11A en dos zonas UA-11A1 Y UA-11A2.

En la revisión del Plan se define la UE-1 y UE-2 de uso residencial que corresponden con la UA-11.a y UA-11.b, pero de menor extensión al excluir parte de la superficie por contar con todos los servicios urbanísticos. Se considera aceptable la eliminación de dichos terrenos según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 3/2009. Hay que destacar que esta zona comporta una serie de problemas para su desarrollo debido al movimiento de tierras y a la existencia de antiguas naves en uso.

La Ley 3/2009 en su artículo 54 regula los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en el SU-NC, estableciendo para uso residencial una cantidad de 10 metros cuadrado por vivienda para equipamientos, dato que no se cumple en la UE-1 y UE-2. Además se establece una densidad muy elevada con respecto al resto del municipio.

• Modificación núm.11.

Al noroeste de la avenida Zaragoza, en el Plan vigente había definido una serie de unidades de actuación, UA-1, UA-2 y UA-3 la revisión del Plan lo define como SU-C, ya que dichos terrenos cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 como suelo urbano, por lo que se considera aceptable su incorporación.

D) ZONA 4. ESTE.

• Modificación núm.12.

En el límite este del núcleo se amplía el suelo urbano consolidado con el fin de incluir los terrenos que ocupa un equipamiento polivalente situado junto a la calle Nuestra Señora del Pilar. Estos terrenos se encuentran consolidados por la edificación y tienen todos los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, por lo que se considera correcta su clasificación como suelo urbano consolidado.

• Modificación núm.13.

Se observa en la parte Este del núcleo, la desclasificación de terrenos, que actualmente formaban parte de las UA-16 y UA-17. Dichos terrenos pasan a integrarse en el ámbito R1 de SUZ-ND residencial y en su mayor parte como sistema general de zona verde adscrito. En la visita efectuada se pudo comprobar que las UAs carecían de todos los servicios urbanísticos para su consideración como SU, por lo que deberían clasificarse como SNUZG.

Además la UA-12 pasa a definirse como suelo urbano, al contar con todos los servicios urbanísticos contemplados en el artículo 12 de la Ley 3/2009. Se considera aceptable su cambio de clasificación.

Undécimo. — Como ya se ha indicado en la descripción de la propuesta de clasificación y en la valoración del modelo territorial, se considera excesiva tanto la superficie de suelo urbanizable no delimitado residencial como industrial prevista en la revisión del Plan General.

Se considera que la superficie de los sectores industriales “La Sarretilla”, “La Legual” y “La Legua 2” (121 hectáreas) cumple ya holgadamente las necesidades de suelo industrial durante el período de vigencia del Plan general.

El sector industrial “La Sarretilla” cuenta con desarrollo completo del planeamiento (Plan parcial, proyecto de Reparcelación y proyecto de urbanización), si bien no se ha iniciado la urbanización del mismo, sin duda a causa del elevado coste de dicha urbanización. Ello motivó la modificación del Plan parcial con objeto de abaratar el coste de urbanización, la cual se aprobó en julio del 2013 y actualmente se encuentra en trámite la modificación del proyecto de Reparcelación. Por todo ello, se propone no clasificar un nuevo ámbito I-1, como SUZ, manteniéndose como suelo no urbanizable genérico, sobre el que el Plan podría imponer limitaciones edificatorias en previsión de un futuro desarrollo cuando se agote el suelo disponible.

En cuanto al suelo urbanizable no delimitado residencial y según lo comentado en la valoración del modelo territorial, se considera excesiva la superficie prevista en la revisión sin una justificación basada en datos objetivos de dicha necesidad.

El plan general vigente apostó por un desarrollo residencial en la zona norte de la avenida Zaragoza, en la zona este con las UA-12, UA-16 Y UA-17 y en la zona Sur con la UA-13.

Llama la atención el escaso número de unidades de actuación desarrolladas en la orla Norte y por el contrario solo se han desarrollado las UA-12, promoción de viviendas unifamiliares adosadas y UA-13A parte del antiguo barrio de la Estación en el que se han construido viviendas unifamiliares aisladas. Por todo ello se propone la no clasificación del ámbito R-1, manteniéndose como suelo no urbanizable genérico, sobre el que el Plan podría imponer limitaciones edificatorias en previsión de un futuro desarrollo cuando se agote el suelo disponible.

Si se desea mantener el objetivo de crear un cinturón verde que enlazara la zona del estanque con la franja de zona verde perimetral N, y no contar con el sistema general zona verde adscrito de dicho ámbito, el ayuntamiento puede valorar la expropiación de dichos terrenos.

ZONA 1: LA CHAMA.

Con distancia relevante del núcleo de Belchite está el barrio de La Chama (parcelación ilegal en SNUZ), un desarrollo de tipo suburbano apoyado en caminos rurales, situado en la proximidad del municipio de Codo. En el PGOU vigente, lo clasifica como SU-NC, sujeta al desarrollo de un PE de Infraestructuras. Pese al dilatado período de vigencia de dicho PGOU, no se ha llevado a cabo el desarrollo del mencionado PEI.

El planteamiento propuesto en la revisión del Plan General, es el de generar un sector de suelo urbanizable no delimitado y fragmentado en dos zonas, lo que supone postergar la ordenación del sistema de asentamientos municipal.

A este respecto hay que hacer constar que el artículo 40.1 e) de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013, establece que en el suelo urbanizable no delimitado deberán preverse los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación, cuestión que no se aclara en el documento técnico. Esta determinación legal deberá ser tenida en cuenta por el Ayuntamiento de Belchite a la hora de justificar la conveniencia de clasificar en este momento toda esta área como suelo urbanizable no delimitado.

Si nos fijamos en la delimitación del ámbito de SUZND propuesto en la revisión del PGOU, lo que pretende es recoger todas aquellas parcelas con viviendas ilegales y no crear un ámbito ordenado.

Según la disposición transitoria sexta de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013, expone “que los planes generales de ordenación urbana podrán clasificar como suelo urbanizable o en su caso, suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que soporten núcleos de población formados ilegalmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, atendida su situación de hecho y las características del territorio al que afecten, siempre que no hayan de ser objeto de especial protección conforme a las disposiciones de esta ley. Las parcelaciones ilegales que fuesen incluidas en el suelo urbano no consolidado o urbanizable deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes de desarrollo destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general, tanto respecto de la regulación de aprovechamientos, como de la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente y saneamiento adecuado. Cada parcela ilegal incluida en suelo urbano no consolidado o urbanizable se incluirá en un sector de planeamiento que será objeto de un solo plan de desarrollo.

Se puede observar que las parcelas están dotadas por servicios básicos como recogida de basura o electricidad.

A este respecto, se recomienda su clasificación como SU-NC y que se proceda a la redacción de planes de desarrollo destinados a la delimitación de viales, espacios libres, suelos para dotaciones y saneamiento adecuado con una superficie que sea la estrictamente adecuada para el cumplimiento de los deberes legales de los propietarios, pero que urbanísticamente no permita el desarrollo de este ámbito con carácter lucrativo.

Duodécimo. — El Plan General de Ordenación Urbana clasifica una superficie de 27.141,99 hectáreas como suelo no urbanizable, de los cuales 19.620,67 has se destinan a la categoría de genérico y 7.521,32 hectáreas a la categoría de especial.

De acuerdo con lo dispuesto en la memoria Justificativa y en base a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013: “Tendrán la consideración de suelo no urbanizable aquellos ámbitos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) El suelo preservado de su transformación mediante la dotación de servicios urbanísticos suficientes, que deberá incluir los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deberán quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

c) Los terrenos preservados de su transformación mediante la urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformativos en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado”.

Por otro lado, también se recoge el contenido de los artículos 18 y 19 de la Ley 3/2009 tras su modificación por la Ley 4/2013, para la regulación del suelo no urbanizable genérico y especial respectivamente. En la memoria Justificativa y en lo relativo al suelo no urbanizable especial se establecen las distintas categorías. Las condiciones particulares aplicables al suelo no urbanizable tienen su regulación en el título IV de las normas urbanísticas del Plan General. El suelo no urbanizable con sus distintas categorías queda delimitado en los Planos PO-1 y PO-2.

El suelo no urbanizable genérico. Se establece su regulación en el Título IV, Capítulo V, Sección 3.^a de las normas urbanísticas. Justifica la categorización de estos terrenos de forma residual como aquellos que no tienen la calificación de suelo no urbanizable especial y cuyo uso principal es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. En esta categoría de suelo resultará de aplicación el régimen dispuesto en los artículos 30 a 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, que regula tanto el régimen de autorización de usos en suelo no urbanizable mediante licencia municipal como la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante el procedimiento de autorización especial. Los usos permitidos se clasifican en tres grupos:

- Usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales.
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Usos 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.

Entre los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales se incluyen los cultivos y las explotaciones agropecuarias, las cuales se regulan por el Decreto 94/2009 y anexos.

En los usos vinculados a las obras públicas se incluyen los regulados en el artículo 30.1.b) de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013.

En los usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, se distinguen los siguientes subgrupos:

- Usos relacionados con la explotación agraria, ganadera o de protección del medio ambiente que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pero requieren emplazarse en el medio rural.

- Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en el medio rural.

- Extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.

- Infraestructuras de telecomunicaciones y/o transporte de energía.

- Servicios públicos, usos de carácter científico, docente, cultural, recreativo, deportivo, y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

- Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

El uso de vivienda unifamiliar rural se admite para aquella vinculada a los usos autorizables mediante licencia directa municipal. Se limita la edificabilidad a 300 metros cuadrados y dos plantas, en una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados.

No se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada, tanto permanente como ocasional.

El concepto de núcleo de población se define como la agrupación de tres o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas o distribución de energía en baja tensión, y/o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales.

En relación con la definición de núcleo de población, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013, se establece en las normas del plan general las circunstancias objetivas que pueden indicar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se menciona que el Ayuntamiento podrá autorizar mediante autorización especial los usos contemplados en el artículo 31 de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013.

Se establecen unas condiciones generales de la edificación donde no se limita la edificabilidad y los retranqueos mínimos a linderos se limitan a diez metros.

Por otra parte, se permite la posibilidad de rehabilitar edificaciones tradicionales mediante autorización especial en suelo no urbanizable, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones, según viene regulado en el artículo 35.1 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El suelo no urbanizable especial establece su regulación en el título IV, capítulo V, sección 2.^a, de las normas urbanísticas. En esta clase de suelo se distinguen los siguientes ámbitos:

- Protección del ecosistema natural.

- Cauces y riberas fluviales. Se tratan de espacios ocupados por el canal fluvial/canales menor de los cursos de agua principales (Río de Aguas Vivas), barrancos tributarios (Barranco de Fanés y Barranco de Lopín) y vales (Planerón).

- Suelo estepario. La zona endorreica de la Balsa del Planerón es propicia para la aparición de comunidades vegetales exclusivas y altísimo valor ecológico.

- Masas arbóreas naturales. En los alrededores de la ermita de la Virgen del Pueyo se encuentra formaciones boscosas de coníferas.

- Dominio Público Pecuario. Donde se recogen las siguientes vías pecuarias: Cañada Real de Las Moreras, Cañada de Lopín, Cañada de Zaida a Quinto, Vereda de La Carbonera, Vereda de Belchite a Albalate del Arzobispo, Colada de Fuentes de Ebro a Vinaceite y Colada de la Naranjeta.

- Humedales/zonas de protección de humedales. Destacando la Balsa del Planerón, pequeña laguna salada estacional con gran aportación de agua superficial y escasa subterránea.

- Lugar de Importancia Comunitaria. Está formado por “EL Planerón ES2430032”, “Planas y estepas de la margen derecha del Ebro. ES2430091” y “La Lomaza de Belchite. ES2430153”.

- Zona de especial Protección de Aves. Donde se incluye “Estepas de Belchite, El Planerón y La Lomaza.

- Montes de utilidad pública. En el término municipal se encuentran los siguientes montes consorciados: “Carboneras y otros”, “Dehesa Boholar”, “Dehesa del Pueblo” y “La Lomaza”.

- Protección del ecosistema productivo agrario.

- Protección del regadío. Dicha zona queda limitada por terrenos aptos para el cultivo al norte de la mancha de olivar, junto a la carretera A-222 y al sur del Cabezo del Pueyo.

- Paisajes oleícolas.

- Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias.

- Zona de policía y zona de servidumbre. Recoge las protecciones derivadas de la legislación sectorial de la Ley de Aguas. Protección de riesgos naturales singulares: zonas inundables por escorrentía superficial. Formado por los tramos inferiores de las cuencas del Barranco de Fanés, Val del Planerón, Barrancos de las Viñas y Barranco del Volar.

- Protección del sistema general de comunicaciones viarias y servidumbres. Recoge las protecciones derivadas de la legislación sectorial de la Ley de carreteras, líneas eléctricas, gaseoductos/oleoductos y servidumbres aeronáuticas.

- Protección del sistema general de comunicaciones viarias rurales. Se han incluido aquellos que comunican núcleos de población, dan acceso a hitos comunales y ocupan un alto rango en la jerarquía de la red: Camino de Belchite a Fuentes de Ebro, Camino de Codo, Camino de Planerón, Camino de Belchite a Vinaceite, Camino de Belchite a Albalate, Camino de Belchite a Aliaga, Camino de Belchite a Almonacid de la Cuba, Camino de la Deuda, Camino de la Val de los Mendrugos, Camino del Corral de la Pasa y Camino de Peñarroyo.

- Protección del sistema general de infraestructuras hidráulicas. La red básica está formada por la Acequia de Belchite, Acequia de Bandolera, Acequia de Mosén Rafael, Acequia del Campo Duran, Acequia de las Planas, Acequia de la Playa, Acequia de la Alberca, Acequia de Perera, Acequia de la Capucha, Acequia de Carrafuentes, Acequia del Espartal, Acequia del Planerón, Acequia de la Loma del Medio y Acequia del Estrecho, metros.

- Vía verde. Se trata de la plataforma sobre la que discurría el ferrocarril de Zaragoza a Utrillas y que servía para transportar a la capital el mineral de carbón que se extraía de las cuencas mineras turolenses.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 3/2009, tendrán la consideración de SNUZE, los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y en todo caso, los enumerados en el artículo 17.1 a), es decir los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves. Por todo ello, deberá acreditarse dichos valores para su inclusión como SNUZE.

No obstante, podría establecerse un régimen de usos y autorizaciones de construcciones específico para proteger aquellos ámbitos de importancia paisajística o ecológica dentro de la regulación del suelo no urbanizable genérico.

- Protección del patrimonio cultural en el medio rural.

En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección. Dichos elementos se incluyen en el catálogo del PGOU. Se establece el entorno de protección que indica el Catálogo arqueológico del PGOU o en su defecto, en una franja de 100 metros en torno a los mismos. Por su importancia destacan: El Pueblo Viejo de Belchite y el yacimiento arqueológico de Nuestra Señora del Pueyo (BIC). Cuenta con una superficie de 386 has. La regulación normativa de los usos permitidos en estas zonas se encuentra en el artículo 103 de las normas urbanísticas.

Todos los ámbitos anteriormente expuestos tienen su correspondiente reflejo en los planos de ordenación correspondientes, integrados por los Planos PO-1 y PO-2, y cuentan con la consiguiente regulación normativa. Se deberá justificar la existencia de instrumentos de planificación ambiental, territorial o cultural que reconozcan los valores protegidos en los terrenos clasificados como SNUZe de Protección de Regadío, Paisaje oleícolas, suelo Estepario, Masas Arbóreas Naturales, Protección del sistema general de comunicaciones viarias rurales, infraestructuras hidráulicas y Vía Verde.

En cuanto al régimen urbanístico de esta categoría de suelo se remite a la regulación que se establece en el artículo 33 de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013 en el que se establece el régimen urbanístico aplicable en suelo no urbanizable especial.

La propuesta realizada por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana cumpliría formalmente con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013, puesto que se ha delimitado el suelo no urbanizable y además ha establecido el régimen de protección de la categoría de especial.

Decimotercero. — En lo relativo a los sistemas generales el Plan General de Belchite realiza las siguientes previsiones:

En cuanto al Sistema general Viario, el PGOU incorpora las propuestas del Plan General de Carreteras de Aragón 2004-2013, que contempla la conservación y mejora de las carreteras existentes (A-222, A-220, A-1307 y CV-306 de Codo a Belchite).

Se considera conveniente la previsión de una vía de ronda o “variante” al N del núcleo que permitiría comunicar las carreteras A-222 y A-220 exteriormente a la población, con beneficio para el tráfico pesado y de mercancías peligrosas. No obstante, ante el informe desfavorable emitido por la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte del Gobierno de Aragón, el Pleno de 21 de diciembre aprobó provisionalmente el PGOU, decidió eliminar la variante N, entre las carreteras A-220 y A-222 que se contempla en el PGOU aprobado inicialmente.

El antiguo trazado del ferrocarril de Utrillas se incorpora al sistema general viario como “vía verde” con la clasificación de SNUE.

Para la clasificación del antiguo trazado del ferrocarril como “vía verde”, será necesaria la presentación de la documentación del titular de dicha vía.

El sistema viario local se mantiene y respeta en su integridad, e incluso se considera merecedor de protección ambiental al ser parte fundamental del Conjunto del Nuevo Belchite de Regiones Devastadas incluido en el Catálogo.

—En cuanto al Sistema de Espacios libres, el PGOU contempla la gran zona verde existente en torno al estanque como pieza fundamental del sistema por su posición central en el núcleo urbano.

Al este del actual núcleo, y junto a la calle San Ramón, existe una importante acequia, que se incluye en una franja de verde público que se incorpora al sistema general, mediante la adscripción de la mayor parte de su superficie al desarrollo del SUZ-ND colindante (R1). La mencionada franja llega a enlazar con la zona verde del estanque, con la zona verde existente junto a la prolongación de calle Mayor y con la franja libre existente hacia el N junto a la avenida Zaragoza y frente a la zona deportiva municipal, con lo que tiende a enlazar con la franja verde perimetral N, creándose casi un cinturón verde con características de corredor biológico.

El sistema local de zona verde integra todos los espacios existentes (parques, jardines, plazas, etc.) con tal carácter, y elimina el área de zona verde la antigua UA-13b que se reclasifica como sistema general de equipamiento.

Con todo ello, puede considerarse que el sistema general de zonas verdes es suficiente según queda justificado en la ficha de NOTEPA, de acuerdo al artículo 40.1 de la Ley 3/2009, donde indica que se aplicará un ratio de cinco metros cuadrados por habitante para espacios libre públicos.

—En cuanto al Sistema de equipamiento comunitario de Belchite, es muy completo y suficiente.

Por otra parte, como consecuencia de los acuerdos de aprobación provisional del PGOU adoptados por el Pleno de 21 de diciembre de 2015, se han integrado en el sistema general de equipamientos tanto la superficie de zona verde la UA-13b del anterior PGOU, como la manzana catastral 83509 (junto a la travesía de la carretera A-220), que en el PGOU aprobado inicialmente se incluían en el sistema general de zona verde.

—En cuanto al sistema de infraestructuras, las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, la red de alcantarillado municipal, y las redes de suministro eléctrico, alumbrado público y telefonía, son suficientes y adecuadas, pese a la existencia de algunos problemas puntuales que se resuelven con la paulatina sustitución de los tendidos obsoletos o en mal estado.

El PGOU plantea la extensión de las redes existentes, asignándolas siempre que ello es posible al desarrollo de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, o sectores de suelo urbanizable. Para las actuaciones en el suelo urbano consolidado, es imprescindible la participación de administraciones colaboradoras del Ayuntamiento (DGA, DPZ, Comarca).

En cuanto a las redes de electricidad, alumbrado público y telefonía, el PGOU propone el control de nuevos tendidos en suelo rústico, tendiendo a llevarlos por los corredores de infraestructuras existentes (tendidos actuales y carreteras), y el soterramiento progresivo de tendidos aéreos en suelo urbano residencial, y contadores eléctricos vistos en las fachadas de los edificios. Se regula en las normas urbanísticas del Plan General, en el sentido de

prohibir la nueva instalación de estos elementos en suelo urbano o urbanizable de uso residencial, y obligar a la desaparición paulatina de los existentes aprovechando la ejecución de obras de urbanización siempre que sea viable.

Decimocuarto. — Entrando en la valoración del contenido documental en que consiste el Plan General de Belchite, este no contiene formalmente todos los documentos básicos establecidos en el artículo 47 de la Ley 3/2009, tras su modificación por la Ley 4/2013. Según la disposición derogatoria primera i) de la Ley 3/2009, debe tenerse en cuenta que es de aplicación lo dispuesto en el capítulo V (art. 49 y sucesivos) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, aprobado por Decreto 52/2002. No obstante y por menorizando para los distintos documentos se puede manifestar lo siguiente:

a) Memoria.

Consta de memoria justificativa y descriptiva, así como un resumen de las superficies del término municipal de Belchite. Dicho documento deberá ser modificado según el informe emitido por la Secretaría de Estado de Energía.

b) Planos.

Su contenido no se adapta en general a lo establecido en los artículos 54 y 55 del Decreto 52/2002 ya que no constan los planos de información. Dichos documentos deberán ser presentados para la aprobación definitiva.

c) Catálogo.

El Catálogo presentado se considera correcto a la vista del informe emitido por el Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, pero debido a las numerosas prescripciones establecidas en el mismo quedará en suspenso hasta la total observancia y cumplimiento de las mismas.

d) Normas urbanísticas.

Las normas urbanísticas se estructuran en siete títulos y 172 artículos, más un anexo con las ordenanzas para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes y otro con los servicios higiénicos en los lugares públicos.

El título I regula las disposiciones generales. El título II regula la eficacia y desarrollo del PGOU, es decir de los instrumentos de planeamiento, de gestión y ejecución. El título III regula los títulos habilitantes de naturaleza urbanística. El título IV regula el régimen urbanístico del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. En el título V regula la protección del Patrimonio Cultural. El título VI regula el régimen jurídico de la edificación. El título VII regula las condiciones generales de la edificación y sus usos.

El contenido de las normas urbanísticas deberá incorporar las prescripciones establecidas en los informes sectoriales así como las señaladas en la presente propuesta.

e) Estudio económico-financiero.

En este documento se estiman las previsiones de inversión pública necesarias para llevar a cabo los objetivos del plan general. Destaca la estimación de una inversión de más de 15 millones de euros para la urbanización del sector La Sarretilla. En cuanto a los sistemas de comunicación y equipamientos se estima una inversión de más de 600.000 euros a cargo del Gobierno autonómico y Ayuntamiento.

f) Documentación ambiental.

Este documento recoge el documento de referencia emitido por el INAGA en marzo de 2011, el informe de sostenibilidad ambiental y la memoria ambiental emitida por el INAGA en febrero de 2015.

g) Fichas.

Este documento recoge los datos urbanísticos de las unidades de ejecución en SU-NC, de los sectores en SUZD y de los ámbitos en SUZND.

Se detecta un error en el dato de Edificabilidad de la UE-1, que tendrá que ser rectificado.

h) Cumplimiento de la norma técnica de planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Belchite fue aprobado inicialmente el 20 de marzo de 2014, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en La disposición transitoria única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, por ser un plan general que no estaba aprobado inicialmente a la entrada en vigor de dicha norma, resulta de aplicación en todos sus términos. En consecuencia, resultan de obligado cumplimiento las disposiciones incluidas en los títulos preliminares II y III de la norma técnica de planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera del citado decreto. Una vez revisado el documento técnico se comprueba que la documentación escrita no ha seguido el índice establecido en el capítulo II del título II de la NOTEPA, tanto en la memoria, normas urbanísticas, estudio de sostenibilidad económica y documentación ambiental.

El título III de la NOTEPA abarca los artículos 29 a 33. El artículo 29 establece que los documentos de planeamiento deberán presentarse siempre en soporte digital, y que se codificará el título del trabajo con la nomenclatura determinada por el código INE + indicador de tramitación + indicador de tipo de planeamiento + nombre del planeamiento o numeración. La documentación técnica presentada ha sido aportada en formato digital, pero carece de la codificación correspondiente.

En el artículo 30 se dispone que la documentación escrita deberá incluir el índice numerado de los documentos escritos, y que cada documento incluirá un título, un índice con señalización de páginas por apartados y deberá

ir paginado con numeración correlativa referenciada al total del mismo. Se detecta que en la documentación escrita carece del índice numerado de los documentos escritos, sin embargo cada uno de ellos presenta el índice correspondiente.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 31, la documentación gráfica deberá cumplir una serie de requisitos, como la codificación de cada plano y el empleo de las abreviaturas y tramas normalizadas que se incluyen en los anexos II y III de la NOTEPA. Se ha comprobado que las abreviaturas, acrónimos y tramas empleadas en planos se ajustan a las que figuran en los citados anexos.

Tampoco se ha seguido el modelo de ficha de datos generales de planeamiento, donde se indica que las cantidades deben aparecer con 2 decimales y por último tampoco se ha seguido el modelo de ficha para las unidades de ejecución.

Se hace constar un error en la ficha NOTEPA, en la parte de datos generales donde se indica que la población de Belchite es de 27.663,51 hectáreas. Dato que habrá de ser rectificado.

Decimocuarto. — Por todo lo expuesto, y en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, y el artículo 64.3 a) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen de pequeños municipios, pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en las siguientes propuestas:

- Ampliación del SU núm. 1.
- Ampliación del SU núm. 3.
- Ampliación del SU núm. 4.
- Ampliación del SU núm. 6.
- Ampliación del SU núm. 7.
- Ampliación del SU núm. 8.
- Ampliación del SU núm. 11.
- Ampliación del SU núm. 12.
- Ampliación del SU núm. 13.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013 y el artículo 64.3, apartado e) del Decreto 52/2002, de desarrollo de Ley 5/1999, se suspende la aprobación definitiva del PGOU de Belchite, por falta de cumplimiento de los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en las siguientes propuestas:

—SUZND: Ámbito R-1 puesto que no se justifica la existencia de una demanda que haga conveniente su clasificación.

—SUZND: Ámbito I-1 puesto que no se justifica la existencia de una demanda que haga conveniente su clasificación.

—SUZND: Ámbito “La Chama”. No se justifica su clasificación como SUZND

Por otra parte, se propone la suspensión de la aprobación definitiva de las siguientes propuestas:

—SNUZ: Justificar la existencia de instrumentos de planificación, ambiental, territorial o cultural para clasificar el SNUZ como protección del regadío, paisaje oleícola, suelo estepario, masas arbóreas naturales, protección de las vías rurales, infraestructuras hidráulicas y vía verde.

—Sistemas generales: presentación de la documentación del titular de la Vía verde.

—Ampliación del SU núm. 2: justificación del cumplimiento de las distancias a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009 en el norte de la avenida Zaragoza.

—Ampliación del SU núm. 5: justificación de la no inclusión de la parcela junto a la Iglesia de San Agustín como SU.

—UEs, al no cumplir los módulos de reserva, presentar una densidad de vivienda inaceptable y en el caso de la UEI-1, la no cesión del 10% del AM.

Finalmente, y en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales debiéndose incorporar, no obstante, al expediente:

- Los planos de información.
- La corrección de fichas NOTEPA.
- La corrección de la ficha UE-1.
- Adaptar la memoria y las normas urbanísticas al contenido derivado de los distintos informes sectoriales.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, en relación al suelo urbano consolidado, a excepción de la no inclusión de la parcela junto a la Iglesia de San Agustín, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, en relación al suelo urbanizable delimitado, en tanto que se trata de planeamiento recogido.

Tercero. — Suspender, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho, los siguientes ámbitos:

- a) Suelo urbano no consolidado.
- b) Suelo urbanizable no delimitado.
- c) Suelo no urbanizable genérico y especial.

d) El catálogo de bienes de interés cultural, en tanto no se cumplan las prescripciones establecidas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Belchite.

Quinto. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

* * *

3. La Almunia de Doña Godina. — Texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana. (CPU 2014/20).

Visto el expediente relativo al texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 18 de diciembre de 2015, el Consejo Provincial de Urbanismo ya se pronunció sobre el presente texto refundido de PGOU de la Almunia de Doña Godina, no mostrando la conformidad al mismo ante las deficiencias existentes en el citado expediente. Se reproduce a continuación la parte dispositiva de aquel acuerdo:

«Primero. — No mostrar conformidad al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina, en tanto en cuanto no se cumplan las siguientes prescripciones:

a) La necesidad de corregir la redacción de los artículos de las normas urbanísticas, recogiendo exactamente el contenido aprobado definitivamente según la modificación puntual correspondiente, o en su caso, la redacción original del PGOU, cuando no hubiese resultado alterado por una modificación puntual. Los artículos referidos son: 1.10.3, 1.11.3, 1.11.6, 2.2.3, 2.2.4, 2.6.1, 2.6.2, 2.7.3, 2.10.1, 2.17, 4.2.2.2, 4.3.1.1.

b) La necesidad de corregir algunas fichas urbanísticas de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, concretamente la de la UE-6, la UE-9, la UE-10, la UE-12, la UE-13, la UE-16, la UE-17, la UE-20 y la UE-21, que deberán ser incorporadas a las normas urbanísticas junto con sus correspondientes planos de delimitación impresos a color, teniéndose en cuenta que entre el contenido de las fichas NOTEPA de las unidades de ejecución, (que se han aportado, teniendo su propia finalidad), y el contenido de las fichas urbanísticas no podrán existir discrepancias numéricas. Se deben presentar además las fichas NOTEPA relativas a los sectores de suelo urbanizable delimitado.

c) La necesidad de corregir errores detectados en los planos de ordenación.

d) La necesidad de aportar la documentación técnica del planeamiento parcial y sus modificaciones aprobados definitivamente conteniendo las determinaciones vigentes para los sectores S-1 y S-3, ahora suelo urbano consolidado, cuya ordenación pormenorizada se plasma ahora en planos, y cuyas ordenanzas de la edificación se recogen ahora en las normas urbanísticas del texto refundido del Plan General. Todo ello para comprobar la correcta refundición. Sería conveniente aportar además las actas de recepción de obras de urbanización de los dos sectores, que es lo que acredita la misma.

e) Deben aportarse las fichas NOTEPA de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

f) Dadas las numerosas discrepancias detectadas, sobre todo en lo que se refiere a las normas urbanísticas, el documento deberá revisarse en su conjunto y exhaustivamente, de tal forma que todas ellas queden subsanadas, y, de ser pertinente, las correcciones de errores que se efectúen se deberán encontrar debidamente justificadas en su apartado específico de la memoria del texto refundido.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ)».

Segundo. — Con el objeto de subsanar los reparos impuestos en el último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se aporta, mediante escrito de fecha de Registro de entrada de 17 de octubre de 2016, además del certificado del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de La Almunia de Doña Godina de fecha 4 de octubre de 2016, dos ejemplares del texto refundido, elaborado con fecha agosto de 2016, y diligenciados. Dicho texto refundido consta de:

- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Estudio económico.
- Planos de ordenación.

No se aporta el documento en formato digital.

Tercero. — Finalmente, ante la insuficiencia de tal documentación para subsanar los reparos impuestos, y a instancia del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, con fecha 30 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento remite la última documentación complementaria del expediente de cara a la subsanación definitiva de aquellos, tal y como se detallará en los fundamentos de derecho de este acuerdo.

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 13 de enero 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 texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante 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 la aprobación del texto refundido de PGOU, disponiendo para ello de un plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.2 del TRLUA.

Tercero. — El municipio de La Almunia de Doña Godina cuenta, como figura de planeamiento, con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y de forma parcial el 31 de marzo de 2006. Con fecha 28 de julio de 2006 se dieron por subsanados los reparos advertidos anteriormente, manteniéndose la suspensión del catálogo. Las normas urbanísticas fueron publicadas el 19 de agosto de 2006 en el BOPZ.

Hasta la fecha se han tramitado 13 modificaciones puntuales del PGOU del que trae causa este texto refundido. La núm. 13 fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 26 de noviembre de 2015. Sin embargo, dado que su tramitación ha sido posterior a la del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, su contenido no ha sido incorporado al mismo. Es decir, el texto refundido incorpora únicamente las diez modificaciones puntuales aprobadas anteriormente con carácter definitivo. Son diez y no doce ya que la modificación puntual núm. 4 fue informada desfavorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, (no llegando, por tanto, a ser aprobada definitivamente por el Ayuntamiento), y la modificación puntual núm. 6 fue objeto de desistimiento por parte del Ayuntamiento antes de su aprobación definitiva.

Cuarto. — Este expediente tiene como objeto comprobar si desde el punto de vista técnico-jurídico resulta procedente el mostrar conformidad al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia, tras el cumplimiento de los reparos impuestos por el Consejo Provincial de Urbanismo en 18 de diciembre de 2015.

Quinto. — A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo a través de las dos últimas remesas de documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos señalados en aquel acuerdo.

a) La necesidad de corregir la redacción de los artículos de las normas urbanísticas, recogiendo exactamente el contenido aprobado definitivamente según la modificación puntual correspondiente, o en su caso, la redacción original del PGOU, cuando no hubiese resultado alterado por una modificación puntual. Los artículos referidos son: 1.10.3, 1.11.3, 1.11.6, 2.2.3, 2.2.4, 2.6.1, 2.6.2, 2.7.3, 2.10.1, 2.17, 4.2.2.2, 4.3.1.1.

Todos los artículos han sido convenientemente corregidos, de acuerdo a lo prescrito por el Consejo, a través de la documentación técnica remitida por el Ayuntamiento de La Almunia tanto en su entrega del mes de octubre como en la de diciembre de 2016.

b) La necesidad de corregir algunas fichas urbanísticas de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, concretamente la de la UE-6, la UE-9, la UE-10, la UE-12, la UE-13, la UE-16, la UE-17, la UE-20 y la UE-21, que deberán ser incorporadas a las normas urbanísticas junto con sus correspondientes planos de delimitación impresos a color, teniéndose en cuenta que entre el contenido de las fichas NOTEPA de las unidades de ejecución, (que se han aportado, teniendo su propia finalidad), y el contenido de las fichas urbanísticas no podrán existir discrepancias numéricas. Se deben presentar además las fichas NOTEPA relativas a los sectores de suelo urbanizable delimitado.

La ficha urbanística de la UE-6, así como los planos de ordenación 3.03 y 3.1, han sido actualizados conforme a la modificación puntual núm. 13, aprobada definitivamente el 26 de noviembre de 2015, esto es, con posterioridad a la fecha de elaboración del documento técnico del texto refundido del Plan General que fue sometido al acuerdo del Consejo Provincial de

Urbanismo de Zaragoza de 18 de diciembre de 2015. Esta modificación supuso la introducción en el ámbito de la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado un vial perimetral al mismo. Se corrige además la discrepancia arrastrada desde la documentación originaria del Plan General, entre el sistema de gestión establecido para esta unidad de ejecución en las normas urbanísticas (art. 2.18), que era el de compensación, y el establecido por la ficha urbanística, que era el de cooperación. De este modo, se indica en la ficha el sistema de gestión por compensación, que es el que finalmente se adoptó en el desarrollo de esta unidad de ejecución. Por tanto, se considera que el contenido de la ficha de esta unidad de ejecución es el correcto y vigente.

Las fichas urbanísticas de la UE-9, UE-16, UE-17 y UE-20 han sido convenientemente corregidas.

Las fichas urbanísticas de la UE-10 y UE-12, si bien no fueron corregidas totalmente con la documentación de octubre, sí que lo fueron con la de diciembre de 2016.

La ficha urbanística de la UE-13 ha sido corregida en los extremos indicados, esto es, tanto en la superficie de viales como el objetivo de obtención de viales y equipamiento docente.

Finalmente, la ficha urbanística de la UE-21 ha sido corregida, en primer lugar, en cuanto a superficies erróneas. En cuanto a la delimitación correcta, ha de indicarse, como ya se señaló en el anterior acuerdo de Consejo, que la modificación puntual núm. 1 reflejaba erróneamente dos delimitaciones distintas, en una se incluía la mitad del camino Virgen de la Oliva, en la otra se incluía este mismo vial de forma íntegra, pero se detraía la diferencia de superficie de la avenida de Madrid, encontrándose ya urbanizada. Se señala ahora que la segunda opción es la correcta, puesto que es la que ofrece continuidad de suelo urbano no consolidado entre la UE1 y la UE21, y así se ha ido grafando en las posteriores modificaciones puntuales del Plan General. Según esta justificación, puede admitirse esta corrección de error. Por otro lado, se indicó en el citado acuerdo, que en el artículo 2.3.2 de las normas urbanísticas se había introducido para la manzana R2 grado 2 de esta unidad de ejecución unas condiciones de ocupación señaladas en un plano denominado "Ocupación por plantas" que debía ser recogido como anexo de la propia ficha de la UE21, remitiendo el artículo 2.3.2 al citado documento regulador de las condiciones de ocupación. Así se ha procedido, remitiendo desde dicho artículo de las normas urbanísticas al plano P.O-3 del texto refundido del Plan General y al gráfico complementario de la ficha urbanística de la UE-21 que ahora se presenta, con lo que se entiende subsanado el reparo.

c) La necesidad de corregir errores detectados en los planos de ordenación.

Estos errores son los siguientes:

—Fundamento de derecho decimotercero: Zonas verdes del ámbito del campus universitario de la EUPLA, según la ordenación establecida por la modificación puntual núm. 11. Éstas se grafan en el texto refundido como DV-17 y DV-44 (plano P.O 3.1). Se comprueba que la corrección ha sido efectuada en la nueva documentación, dándose por subsanado el reparo. Según se indica en la memoria aportada, la corrección gráfica no supone alteración numérica alguna.

—Fundamento de derecho vigésimo: Urbanización de la antigua alcohola, junto al convento de San Lorenzo. Se mantiene la misma grafía de calificaciones en los planos de ordenación del documento objeto del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 18 de diciembre de 2015, justificando la corrección de error respecto a la grafía del Plan General vigente en que en la cartografía base para la elaboración del texto refundido de 2006 no se disponía de la distribución de parcelas de dicha urbanización, sino de la edificación anterior (factoría Alcoholes Aragón), por lo que se señalaba como viario todo el suelo no edificado sobre rasante, incluidas las zonas privadas de parcelas y las zonas de sótano destinadas a garaje. Se pretende así corregir el error y reflejar lo ejecutado, según se refleja además en el Catastro.

—Fundamento de derecho duodécimo: Ámbito del suelo urbanizable delimitado industrial SUZ-D-01. Se observaron discrepancias entre la ordenación pormenorizada del sector reflejada en los planos de ordenación del texto refundido y la vigente establecida por el Plan General según la modificación puntual núm. 10, concretamente en lo referido a un vial que debía grafarse como zona verde. Estas discrepancias ahora se ven subsanadas en el nuevo plano de ordenación 3.4 como se refleja a continuación.

Se indicó asimismo que se debía evitar la remisión que se hace en el artículo 3.1.1 de las normas urbanísticas, en lo que se refiere a la delimitación del ámbito, al plano 4.2.4' de la modificación puntual núm. 10, ya que el texto refundido del Plan General pretende, precisamente, evitar remisiones a otros documentos de planeamiento urbanístico anteriores. Para ello se indicó, como alternativa, la incorporación del plano correspondiente de delimitación del ámbito, de forma análoga a como se encuentran recogidas las delimitaciones de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado en sus fichas urbanísticas. Esta corrección no se ha efectuado, pero comprobándose que en el plano 3.4 de ordenación del documento que ahora se presenta se grafía la ordenación pormenorizada de la misma forma que en la modificación puntual núm. 10, puede mostrarse conformidad en relación a este extremo.

—Fundamento de derecho séptimo: Sector S-4. En el Acuerdo del Consejo se indicó que no resultaba conveniente grafiar ni las unidades de ejecución ni la ordenación pormenorizada de dicho sector en los planos de ordenación del texto refundido del Plan General, ya que estas determinaciones fueron establecidas, junto a otras, por el correspondiente Plan parcial aprobado definitivamente el 3 de diciembre de 2009 (y que fue objeto de texto refundido aprobado el 15 de enero de 2010), y no por el Plan General. Así se apuntó que el incorporar algunas determinaciones sí y otras no al texto refundido, traería como consecuencia una falta de operatividad de este, al no haber una sustitución de un planeamiento por otro, y podría inducir a errores de interpretación en el caso de que se tramitase una modificación del Plan parcial para alterar la ordenación pormenorizada y esos cambios no se trasladasen a la grafía recogida en los planos del texto refundido del Plan General (máxime teniéndose en cuenta que el sector no ha sido desarrollado). De acuerdo con esto, se indicó la procedencia de que el Plan parcial figurase en el texto refundido de Plan General como planeamiento recogido, y no se señalen las unidades de ejecución ni la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación, de tal forma que se mantenga la vigencia del instrumento de planeamiento de desarrollo en cuanto a ordenación pormenorizada y normas urbanísticas aplicables. Si bien no se hace mención expresa a los cambios operados en el documento objeto del presente informe respecto a esto en el apartado relativo a las correcciones introducidas tras el informe del CPUZ de la nueva documentación aportada, se constata que en los planos de ordenación se ha llevado a cabo la corrección indicada, grafiándose el sector S4 con trama uniforme salvo en lo que respecta al equipamiento general previsto, (que ya se grafiaba en la modificación puntual núm. 5 del Plan General de delimitación de dicho sector) e indicándose que se trata de planeamiento recogido, esto es, PR (PP S4). Así pues, se pueden dar por subsanados los reparos observados, y de ser necesaria la tramitación por parte del municipio de una alteración de la ordenación pormenorizada, que aún no se encuentra ejecutada, de este sector, será por medio de la modificación del Plan parcial, y no de la modificación del Plan General.

d) La necesidad de aportar la documentación técnica del planeamiento parcial y sus modificaciones aprobados definitivamente conteniendo las determinaciones vigentes para los sectores S-1 y S-3, ahora suelo urbano consolidado, cuya ordenación pormenorizada se plasma ahora en planos, y cuyas ordenanzas de la edificación se recogen ahora en las normas urbanísticas del texto refundido del Plan General. Todo ello para comprobar la correcta refundición. Sería conveniente aportar además las actas de recepción de obras de urbanización de los dos sectores, que es lo que acredita la misma.

La documentación requerida ha sido aportada o, en su caso, diligenciada en relación con su aprobación definitiva, contándose ya con los ejemplares de la documentación técnica aprobada definitivamente, del plan parcial del sector S-1 y su modificación puntual, y del plan parcial del sector S-3 y su modificación puntual.

Sin perjuicio de lo anterior, se ha tomado la determinación de adoptar la figura de planeamiento recogido en aras de una mayor seguridad jurídica.

La nueva propuesta supone que en el nuevo documento del texto refundido que se aporta, concretamente en los planos PO 3.3 y PO 3.4, manteniéndose la misma grafía de la ordenación pormenorizada de los sectores, ya suelo urbano consolidado, se señala el correspondiente plan parcial de aplicación (PP S3 en el PO 3.3 y PP S1 en el PO 3.4). Por otro lado, se recupera la anterior redacción de los artículos anteriormente citados, extrayendo de los mismos las determinaciones de los sectores 1 y 3.

Resulta conveniente señalar que, dado que hablamos de planeamiento recogido, tanto para el sector S1 como para el S3, sin perjuicio de que en el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana se reproduzcan ordenación pormenorizada y/u ordenanzas, el plan parcial correspondiente continua vigente, de tal forma que, de detectarse alguna discordancia este será el documento de referencia, y además, de ser necesaria una modificación de la ordenación pormenorizada, se tramitará como modificación del plan parcial correspondiente y no del texto refundido del Plan General.

e) Deben aportarse las fichas NOTEPa de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

Se han aportado estas fichas, así como las de las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado.

f) La documentación técnica deberá aportarse también en soporte informático, tanto en formato editable (*.dwg y *.doc) como no editable (*.pdf).

La documentación aportada en soporte informático únicamente está en formato PDF, salvo las fichas Notepa, que también se aportan en.xls. Se deberá aportar la documentación completa en formato editable, siendo indispensable además para la publicación de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial.

Sexto. — De acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de derecho, puede mostrarse la conformidad al documento del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina, debiéndose aportar la totalidad de la documentación en formato editable.

En virtud de todo lo expuesto,

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

Primero. — Mostrar la conformidad al texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, junto con las normas y Ordenanzas reguladoras de este texto refundido de Plan General, en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA

A. TÍTULO I

NORMAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1. CAPÍTULO I

OBJETO, ALCANCE, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN

1.1.1. Objeto.

Las presentes normas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando la posibilidad de que esta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

1.1.2. Alcance.

Las disposiciones del presente Plan General se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que implicase mayor restricción.

1.1.3. Ámbito material y territorial.

Las presentes normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial de los municipios objeto del Plan General, es decir, la totalidad del Término municipal de La Almunia de Doña Godina (Zaragoza).

1.1.4. Ámbito temporal.

Estas normas y Ordenanzas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva del Plan General y el texto íntegro de las normas que contenga.

1.1.5. Motivos de revisión o sustitución.

El Plan tendrá un período de vigencia indefinida.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General propuestos:

a) Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación que justifican la clasificación del suelo adoptada.

b) Cuando resulten afectadas por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).

c) La alteración de los criterios fundamentales del Plan General por factores exteriores al desarrollo del municipio.

d) A partir de que se hayan desarrollado el 70% de la superficie prevista en las unidades de ejecución, se estima conveniente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se realizará un informe sobre el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en el que se fijará el grado de cumplimiento de las previsiones tal como establece el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, en el artículo 31.

1.1.6. Modificaciones del Plan.

Se considerarán modificaciones del Plan los supuestos de alteración de las determinaciones de este no incluidos en el concepto de revisión del Plan y, en general, las que no afecten a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo de forma generalizada.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento y deberá incluir los elementos siguientes:

a) Justificación de su necesidad y conveniencia.

b) Estudio de los efectos sobre el territorio.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tengan las que se sustituyen.

1.1.7. Publicidad.

El Plan General, con su memoria, planos, normas, catálogo y ordenanzas serán públicas y cualquier persona podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, etc.) de una finca o ámbito determinado, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Se ajustará a lo establecido por los artículos 146 y 147 del 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 por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de Gobierno de Aragón.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

1.1.8. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Plan General aprobado.

1.1.9. Interpretación de los documentos del Plan.

1. La interpretación de dichos documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a:

La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.

El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la memoria para el conjunto del territorio

La realidad social del momento y lugar en que se apliquen

2. Las normas urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan

3. En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de estas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

4. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.

1.1.10. Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de ordenación:

a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las normas, o que afecten a las alineaciones, o esté prevista su expropiación salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.

b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en el Plan General para la zona donde se hallen o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, y sí las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

También podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

1.2. CAPÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS

1.2.1. Ordenación del territorio municipal.

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, estableciendo la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y uso, la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

1.2.2. Clasificación del suelo.

Con arreglo a la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley Urbanística de Aragón, este se clasifica en: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, con el régimen que para cada clase establece los capítulos II, III y IV del título primero de la Ley 5/1999.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en otras categorías o zonas de distinta regulación se contiene en los capítulos de este Plan dedicados a cada clase de suelo.

1.2.3. Disposiciones generales sobre desarrollo y ejecución del Plan General.

1.2.3.1. Competencia.

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, con arreglo a las determinaciones del mismo, sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley Urbanística y en este Plan, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos del Plan.

1.2.3.2. Instrumentos de desarrollo.

El desarrollo del Plan se efectuará, según la clase del suelo y finalidad del desarrollo con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de este Plan, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes especiales y estudios de detalle, y mediante la utilización de los Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley Urbanística y las disposiciones que la desarrollen.

Los ámbitos en los que se pueden redactar estos documentos y las condiciones de cada uno, se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

1.2.3.3. Modos de gestión.

En el suelo urbano consolidado cuando la ejecución del Plan conlleve obras aisladas de urbanización o remodelación con afecciones a suelos, derechos o bienes comprendidos en la ordenación la ejecución se hará asistémicamente.

Cuando solo sea preciso completar la urbanización o realizar obras la ejecución se hará directamente con los correspondientes proyectos de obras ordinarias.

En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la gestión se realizará mediante unidades de ejecución conforme a lo establecido en el artículo 99 de la Ley Urbanística y conforme a los sistemas de actuación previstos en la misma y en las disposiciones que la desarrollen.

1.2.3.4. Parcelaciones.

Se define como parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos o dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso de suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Se regirán por lo dispuesto en el capítulo IV del título sexto, artículos 178 a 183, de la Ley Urbanística de Aragón y concordantes con las disposiciones de desarrollo reglamentario, y además, por las siguientes disposiciones generales.

Los proyectos de parcelaciones urbanísticas deberán razonar los motivos y características de la parcelación en función de las determinaciones del planeamiento que sean de aplicación, y justificar la edificabilidad de las parcelas independientemente unas de otras y su adecuación a la normativa aplicable.

1.2.3.5. Proyectos de urbanización.

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de urbanización del Plan General en suelo urbano y de los planes parciales y especiales. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de una unidad de ejecución en cuanto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfono, jardinería y análogos que podrán desarrollarse de manera integral.

En cuanto al resto de sus determinaciones, documentación y tramitación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley Urbanística de Aragón.

1.2.3.6. proyectos de obras ordinarias.

En suelo urbano consolidado se realizarán proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Se regirán por lo establecido en el artículo 98 de la Ley Urbanística de Aragón.

1.2.3.7. Características generales de la urbanización.

Se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

— Definición de viales, deberán definirse la calzada y aceras debiendo cuidarse la pavimentación de la misma.

— Abastecimiento de aguas, se determinará la red de distribución para una dotación de 250 litros por habitante y día, así como una red secundaria para servicios de las bocas de riego e hidrantes.

— Obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y el encauzamiento de aguas pluviales.

— Distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión.

— Alumbrado público.

— Comunicaciones por cable, definiendo las cámaras de registro, tipos de prisma de canalizaciones, cruces de calzada, etc.

— Jardinería y amueblamiento urbano, se deberá definir con claridad las obras de jardinería y amueblamiento urbano de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental.

— Gas y otros servicios.

1.2.3.8. Proyectos de edificación.

En estos proyectos se concreta la ejecución de las determinaciones del planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales, obras, disposición de elementos constructivos y espacios que los conformen.

Comprenden tanto la edificación de nueva planta como las obras de reconstrucción, ampliación o sustitución de edificios, y las que se realizan sobre construcciones existentes, restauración, rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, reforma, modificación o acondicionamiento, así como las de demolición.

Estos proyectos acompañarán a la solicitud de licencia de obras, serán redactados por técnico legalmente competente, y conforme a las determinaciones que al respecto pudiera establecer la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y se presentarán en el Ayuntamiento visados por el Colegio Oficial correspondiente.

1.2.3.9. Supresión de barreras arquitectónicas

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los proyectos de urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, adaptándose al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y Comunicación.

1.3. CAPÍTULO III

OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

1.3.1. Obligaciones en el suelo urbano y urbanizable.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

2. Los propietarios del suelo urbano no consolidado tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución completamente urbanizado.

En suelo urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios del suelo urbano no consolidado, excepción hecha del apartado d), puesto que la obligación de cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o bien el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en caso de suelo urbanizable no delimitado.

1.3.2. Costes de la urbanización.

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Asimismo, serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sea necesaria (art. 59/60/61 R.G.).

1.3.3. Ejecución de la urbanización.

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, según el sistema de actuación determinado en el Plan.

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras ordinarias necesarias para completar los servicios existentes, salvo que afecten a una o varias fincas concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zona no consolidada no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

1.3.4. Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas.

En el presente Plan y los instrumentos de planeamiento de desarrollo se incluirán determinaciones, acerca de la entidad encargada de la conservación de los servicios urbanos.

1.4. CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACIÓN

1.4.1. Ordenes de ejecución.

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística o estético en cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles publicitarios del Término municipal con arreglo a lo dispuesto en los artículos 184 a 188 de la Ley Urbanística de Aragón. Caso de no actuar los propietarios, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la multa coercitiva, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

1.4.2. Medidas de seguridad.

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de

las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

1.4.3. Deficiencias contra la salubridad.

La Norma procedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectaran a la salubridad.

1.4.4. Desescombrado de ruinas.

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento, en caso contrario, con cargo al mismo.

1.5. CAPÍTULO V

LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.5.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere al artículo 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.

9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.

13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

1.5.2. Necesidad de obtención de licencia.

Para ejecutar los actos señalados en la norma anterior será precisa la previa obtención de licencia de obras, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los órganos del Estado o entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal. También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la norma 1.5.1., tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o concesiones a que hubiere lugar.

1.5.3. Procedimiento de solicitud y documentación.

La solicitud se formulará en instancia dirigida al alcalde firmada por el propietario o su representante, y por el director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y además, de licencia de obras, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de expedientes separados para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera

se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. Si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura se entrará a resolver sobre la licencia de obras, notificándose en forma unitaria al interesado.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia de obras menores se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se aplicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para obras como: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de carpintería como hojas de puerta o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc.

El procedimiento de obtención de licencia de obras menores se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón con las especificaciones contenidas en los apartados precedentes; y deberán otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud.

Se exigirá proyecto técnico en todas las solicitudes de licencia para obras de nueva planta, las que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, cambio de distribución o supresión de tabiques, así como modificación del aspecto externo, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.

El procedimiento de obtención de las restantes licencias se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón y deberán otorgarse en el plazo de tres meses desde su solicitud.

En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

Si las obras o actividades ejecutadas o en curso de realización no se ajustaran a lo solicitado, se realizarán las actuaciones que correspondan con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística, y conforme a la norma 1.5.6.

1.5.4. Competencia y resolución.

La competencia para otorgar licencias corresponde al alcalde, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto al vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, y en los plazos establecidos en la Ley de Urbanística de Aragón, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

1.5.5. Caducidad de la licencia.

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

1.5.6. Suspensión de la licencia.

El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbana grave o muy grave.

El alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

1.5.7. Permisos de urgencia.

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

1.5.8. Cartel de obras

Los promotores de obras de edificación deberán colocar, una vez concedida la licencia de obras, en el acceso a la obra y en lugar visible un cartel que contenga la siguiente información:

- a) N° de licencia de obras y fecha de concesión de la misma
- b) Técnicos responsables de la obra: Director de obra, director de ejecución de obra y coordinador de seguridad y Salud de Obra
- c) Organismo de control técnico.
- d) Metros de ocupación de vial: superficiales y lineales.
- e) Período de ejecución de la obra.

1.6. CAPÍTULO VI

FINAL DE OBRAS

1.6.1. Comunicación al Ayuntamiento.

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de un mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la Dirección Facultativa, visado por él o los Colegios Profesionales correspondientes en los casos que se requiera proyecto técnico o dirección facultativa, a efectos de la obtención de la licencia de ocupación que se exigirá para la primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

1.6.2. Limpieza de zonas públicas.

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario, salvo que, por alguna razón, el Ayuntamiento considere justificada la demora y acuerde prorrogar este plazo.

1.6.3. Cédula de habitabilidad. Certificado de final de obras. Comprobar.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, se requerirá presentación de certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como tramite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, así como deberá obtener la preceptiva licencia de primera ocupación de la edificación.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telefonía no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente el referido documento.

1.7. CAPÍTULO VII

DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN, INFRACCIONES

1.7.1. Inspección de obras.

El alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.7.2. Inspección de actividades.

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.7.3. Infracciones.

Toda actuación que contradiga el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

- a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.

d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

1.8. CAPÍTULO VIII

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.8.1. Limitaciones al uso del suelo.

La regulación de los usos del suelo se establece en función de la naturaleza y destino de las distintas áreas en que se divide el término municipal, atendiendo a la clasificación del suelo en urbano, urbanizable o no urbanizable, y dentro de estas clases, en las diversas categorías que se asignan. A cada una de ellas, se le asigna un uso dominante y se permiten otros que sean compatibles con él.

Se define como uso dominante, en un ámbito de suelo, al que corresponde el destino o fin principal previsto en la ordenación del Plan para dicho suelo.

Se definen como usos compatibles con el uso dominante aquellos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito, se permite por el Plan, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en este Plan lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan. En particular, se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, por la Instrucción Complementaria del mismo, aprobada por Orden de 15 de marzo de 1963, circular de la Comisión Central de Saneamiento, de 10 de abril de 1968 y disposiciones que modifiquen o desarrollen dicha normativa.

1.8.2. Clasificación de usos respecto al cumplimiento de limitaciones.

1.8.2.1. Usos permitidos.

Son los que se ajustan a los usos principales o a los compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se hallen.

Se define como “uso principal” en un ámbito de suelo el que el plan le asigna en mayor cuantía conforme a su destino en la ordenación.

Se definen como “usos compatibles” con el uso dominante aquellos cuya coexistencia con él en un mismo ámbito es permitida por el plan, por pertenecer a alguna de las categorías siguientes:

a) Usos complementarios: cuando acompañan al uso principal, del que dependen directamente.

b) Usos admisibles: cuando, sin ser complementarios ni consecuencia del uso principal, no son contrarios a este o son convenientes para el cumplimiento de los objetivos del plan, por contribuir a evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Son también usos permitidos: los que se autoricen temporalmente por la Administración por un plazo fijo o indeterminado con carácter provisional al amparo del artículo 16.4 de la Ley Urbanística de Aragón. Asimismo, serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan las condiciones de solar.

1.8.2.2. Usos prohibidos.

Lo son todos aquellos de nueva implantación, que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o superan las limitaciones impuestas a estos últimos.

1.8.2.3. Usos fuera de ordenación.

Tienen esta condición los existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, y que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

a) Haber sido declarado expresamente incompatibles o prohibidos por el Plan o por los Planes especiales y parciales que pudieran desarrollarlo.

b) Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan y que resulten incompatibles con el uso preexistente.

c) Incumplir las limitaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes relativas a seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.

d) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de un uso como fuera de ordenación, no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. Por otra parte, implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación, según el artículo 70 de la Ley Urbanística del suelo de Aragón, ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regularización, expropiación o extinción del uso existente.

1.8.3. Clasificación de los usos respecto al fin al que se destinan.

1.8.3.1. Uso residencial.

Es el destinado al alojamiento de personas.

1. Uso de vivienda. Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

1.a.) Vivienda unifamiliar: Cuando la vivienda ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

En los casos en que edificios adscribibles a tipos arquitectónicos de vivienda unifamiliar se emplazaran sobre una finca común, aún cuando contaran con elementos comunes construidos bajo la rasante o en dotaciones anejas a las viviendas con acceso independiente, deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima establecidas por las normas específicas que le

sean de aplicación, considerándose que la finca ocupada ha de tener, al menos, una superficie igual al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al tipo de vivienda unifamiliar que corresponda por el número de unidades que se proyecte.

En las propiedades indivisas, siempre que en conjunto se satisfagan las condiciones expresadas en los párrafos anteriores, se aceptará que físicamente se subdividan en una superficie configurada como elemento común de todas las viviendas unifamiliares agrupadas, y otra subdividida en porciones de uso privativo, aún cuando estas sean inferiores a la parcela mínima establecida en virtud de la zona y el tipo de vivienda unifamiliar.

Se cumplirá, además, la condición de que a ninguna de las viviendas agrupadas le corresponda una superficie de suelo menor que la parcela mínima, considerándose incluida la porción que le asigne el título constitutivo como elemento de uso privativo, más la correspondiente a su porcentaje de participación en la parte de suelo constituida como elemento común de la finca.

La edificabilidad y la ocupación del conjunto de la agrupación serán las que correspondan a los índices establecidos en la zona, multiplicados por la superficie de la finca. Además, cada vivienda tendrá una superficie edificable y una superficie ocupable máximas consecuentes a la aplicación de los índices de edificabilidad y la ocupación de la zona sobre la superficie de suelo que le corresponda, definida conforme al párrafo anterior. Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

1.b) Vivienda colectiva: Uso de vivienda en la que estas se agrupan formando edificios con acceso, instalaciones y otros elementos comunes.

2. Uso de residencia comunitaria. Uso residencial destinado al alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etc.

3. Uso hotelero. Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, apartahoteles.

1.8.3.2. Uso productivo.

Es el destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes en el uso dotacional.

1. Uso agropecuario. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2. Uso industrial. Usos productivos correspondientes a las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

2.a) Industrias y almacenes en medio rural: Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

2.b) Industria en medio urbano: Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuya características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por el Plan, a este uso, o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas normas urbanísticas.

2.c) Almacenes: Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes instaladores, etc., aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, etc., cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas por el Plan a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas normas urbanísticas.

2.d) Talleres y artesanía: Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicios a vehículos, automóviles sin venta de carburante. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3. Uso comercial y de oficinas. Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del sector terciario, como banco, seguros, gestoría, administración de empresas o despachos profesionales.

1.8.3.3. Uso equipamiento de servicios.

Es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, de forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura del municipio. Comprende:

1. Uso de equipamientos. Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

1.a.) Enseñanza: Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

1.b.) Sanitario: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas. Incluye las clínicas veterinarias.

1.c.) Deportivo: Uso de equipamiento destinado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

1.d.) Asistencial: Uso de equipamiento destinado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

1.e.) Cultural: Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, sala de exposición, bibliotecas, etc.

1.f.) Asociativo: Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

1.g.) Religioso: Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con este.

1.h.) Centros cívico-comerciales: Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamientos de los ya relacionados asociados a usos comerciales, recreativos y de oficinas.

2. Uso de zonas verdes y espacios libres. Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios destinados, fundamentalmente, a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3. Uso de servicios públicos. Uso de equipamiento y servicios destinados a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios incluyen, también, actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:

3.a.) Administración: Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional.

3.b.) Servicios urbanos: Uso de servicios destinados a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

4. Uso de infraestructuras urbanas. Uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica y de comunicación, y de evacuación de residuos que constituye la infraestructura de la población.

19. CAPÍTULO IX

NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN

19.1. Condiciones generales.

Toda la edificación queda sujeta a las limitaciones que según la clase de suelo, zona, etc. resultan de las presentes normas, y a las disposiciones complementarias que se especifican.

19.2. Limitaciones de volumen.

Son las que regulan las características geométricas de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos. Será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

19.2.1. Limitaciones de parcela.

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela: En cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

b) Linderos: Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras

c) Alineaciones oficiales: Son las líneas establecidas por el Plan u otros instrumentos que lo desarrollen (Planes parciales, Planes especiales o estudios de detalle, definiendo la separación entre viales y espacios públicos y las demás propiedades.

d) Alineaciones existentes: Las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados. Son también alineaciones y, por tanto limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el Planeamiento.

e) Parcela neta: Es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

f) Parcela mínima: Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

g) Condiciones del solar: Tendrán la condición de solares, las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

- Acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras
- Abastecimiento de agua.

— Suministro de energía eléctrica.

— Evacuación de aguas.

— Alineaciones oficiales aprobadas.

— Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima

h) Edificación en suelo urbano consolidado que no reúne las condiciones de solar: Para la concesión de licencias en terreno de suelo urbano consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en el presente Plan y Ordenanzas, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al quince por ciento de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

19.2.2. Limitaciones de posición de la edificación.

Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las siguientes definiciones:

1. Rasantes del Terreno:

Son rasantes naturales o rasante del terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela antes de que exista transformación por obras o desmontes del terreno natural.

A efectos de la aplicación del Plan sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.
- A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:
- Las previstas en los planos del Plan General o en los instrumentos que las desarrollen Planes parciales (Planes especiales, estudios de detalle).

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante Estudios de Detalle.

2. Cota media de rasante:

Cota media de rasante de un edificio es la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecta ocupar con el edificio.

3. Plano de cumbrera:

Plano de cumbrera de un edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio.

4. Líneas de fachada:

Son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no, con las alineaciones, o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

— Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando a la edificación.

— En línea, si ambas coinciden.

— Retranqueo, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

En la zona de la travesía de la N-II, entre el cruce de la avenida Corazón de Jesús y calle Cabañas hasta el límite del suelo urbano, las alineaciones se medirán desde el eje de la carretera 12,50 m. a cada lado tal como queda prefijado en el plano de alineaciones.

5. Retranqueos:

Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas normas.

El retranqueo mínimo a linderos siempre que se abran huecos será 3 metros.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

a) Exento o aislado: Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

b) Medianero: Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan paredes medianeras, medianiles o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por los edificios o parcelas.

c) Entre medianeras: Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

d) Agrupado: Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.

e) Pareado: Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

1.9.2.3. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los siguientes conceptos:

a) Ocupación de suelo o coeficiente de ocupación:

Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc., teniendo en cuenta que los cuerpos volados, galerías en voladizo y balcones -respecto de la línea de fachada- sobre la propia parcela consumen ocupación.

b) Altura reguladora H.R.:

Es la dimensión vertical de un edificio medida en metros, desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del alero, medida según se especifica en las presentes normas urbanísticas.

Forma de medir la altura reguladora:

1. En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio.

2. Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaffán, se tomará la altura reguladora en el punto medio de la calle de cota más baja.

3. En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o chaffán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a 28 metros, la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al 50% del solar.

4. Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaffanes se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada.

c) Altura en número de plantas:

Es el número de plantas habitables máximo que puede tener el edificio incluida la planta baja y plantas alzadas.

d) Altura libre de plantas:

Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

e) Edificabilidad:

Es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

El conjunto en metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de sótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas o planta bajo cubierta.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela cerrados o abiertos, los porches, los vuelos abiertos.

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de 1,20 metros sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, contabilizan en el cómputo de la superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad, se aplicará siempre sobre la parcela neta.

f) Superficie útil y construida:

Superficie útil de un local o vivienda, es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

Superficie construida de un local o vivienda, es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Los criterios a utilizar para la medición de superficies útiles y construidas, tanto en viviendas libres como de protección oficial serán los utilizados por el Ministerio de Fomento para estas últimas.

g) Fondo edificado o edificable:

Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

h) Vuelos

Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

—Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.

—Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.

—Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

—Marquesinas: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.

—Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

Vuelos sobre parcela privada: no estando permitidos vuelos hacia la propia parcela que excedan el límite de ocupación en plantas alzadas, será preceptivo para cualquier cuerpo volado abierto o cerrado admitido, o balcones, una separación a las medianerías o a los linderos laterales equivalente a la dimensión del vuelo ortogonal a la línea de fachada.

1.10. CAPÍTULO X

ORDENANZAS HIGIÉNICO-SANITARIAS Y OTRAS

1.10.1. Condiciones generales.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de febrero de 1944 (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Asimismo, cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sea de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de las normas Básicas de la Edificación correspondientes a Acciones en la Edificación, Condiciones Térmicas, Condiciones Acústicas, Prevención de Incendios y EH-91 o las normas vigentes que las sustituyan o actualicen.

1.10.2. Condición de exterior de toda la vivienda.

Toda la vivienda tendrá la condición de exterior debiendo cumplir como mínimo que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio público o privado o en su caso al espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

1.10.3. Programa mínimo.

Toda la vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina-comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo o distribuidor; cuando existan más, al menos uno (con los servicios básicos) cumplirá dicha condición.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior, y para ello se habilitarán tendedores de superficie mínima de 2 metros cuadrados. En caso de que este se realice hacia la vía pública, deberá estar protegido de vistas desde la calle, cerrado con celosías, lamas, cerrajería, etc. que impidan la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garanticen su ventilación.

1.10.4. Dimensiones mínimas para viviendas de nueva planta de promoción libre.

Dormitorio de una cama	6 m ²	Anchura mínima	2,00 m
Dormitorio de dos camas	10 m ²	Anchura mínima	2,50 m
Comedor – Cuarto de estar	14 m ²	Anchura mínima	3,00 m
Cocina	6 m ²	Anchura mínima	1,70 m
Cocina – Comedor	18 m ²	Anchura mínima	3,00 m
Aseo	1,5 m ²		
Pasillos		Anchura mínima	0,90 m
Vestíbulo de entrada		Anchura mínima	1,20 m

Las anchuras mínimas citadas se entienden en el sentido de que se pueda inscribir, en el interior de la habitación, un círculo que como mínimo tenga el diámetro correspondiente a las citadas anchuras, pudiendo ser menor alguna de las dimensiones lineales en puntos exteriores a dicho círculo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.

1.10.5. Dimensiones mínimas para viviendas de protección oficial.

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica.

1.10.6. Patios Interiores.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a 3 metros, cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de 2 metros respecto del paramento de enfrente, la separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de 60 centímetros.

1.10.7. Condiciones de iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina-comedor, deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo SHUNT o patinillos de dimensiones mínimas libres 0,60 x 0,60 metros.

La salida de chimeneas debe prologarse al menos 40 centímetros por encima de la cumbre o 1,20 metros por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas. En ningún caso, quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directa en paramentos situados a menos de 8 metros de distancia.

1.10.8. Portales y escaleras.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda el portal tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y dimensión mínima de 2 metros, hasta un máximo de 12 viviendas servidas, incrementándose en 2 metros cuadrados de superficie y 0,10 metros de anchura por cada 4 viviendas adicionales.

Número de escaleras: Será necesaria una escalera para servir como máximo a 24 viviendas o fracción, dispuestas en plantas alzadas.

Peldaños: Huella: anchura mínima: 0,300 m/libre.

Tabica: altura máxima: 0,185 m/libre.

Nº máximo de peldaños en cada tramo: 16.

Anchura: Anchura mínima: 1 metro.

Rellanos: Dimensión mínima de mesetas: 1 metro. Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 metros.

Ventilación e iluminación: Tendrán ventilación e iluminación exterior en tanto huecos como plantas, excepto planta baja, con una superficie mínima de 1 metros cuadrados por planta.

La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga unas dimensiones mínimas de 0,90 x 0,90 metros.

1.10.9. Locales destinados a comercio o industria.

Los locales destinados a comercio o industria, deberán cumplir con la Normativa Sectorial, y en particular en lo que se refiere a las condiciones de higiene mínimas.

En locales comerciales la zona destinada a público tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados salvo con autorización municipal expresa.

En oficinas la superficie útil no será inferior a 6 metros cuadrados por persona trabajando, con 20 metros cuadrados mínimos de superficie total.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 metros cuadrados.

En todos los locales se dispondrán de aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

1.10.10. Desagüe de los edificios.

En todo el suelo urbano, será obligatorio el vertido a la red general de alcantarillado de las aguas negras o sucias, procedentes de los edificios. En el caso de industrias que pudieran producir con ellas algún tipo de contaminación, se tomarán las medidas correctoras oportunas que sean necesarias, previamente a su vertido.

Queda prohibida la construcción de pozos negros y cualquier otro método de recogida de aguas fecales, que no sea el previsto en estas ordenanzas.

Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los suelos No urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes N.T.E. o los prefabricados por casas especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario, se separarán como mínimo 10 metros sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si estos se produjeran.

1.10.11. Acometidas.

Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificados podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la primera.

La acometida a la red de vertido se realizará desde una arqueta de registro principal, por un ramal con una pendiente mínima de 3% que conducirá todas las aguas recogidas al colector oficial, formando la unión de ambos, ángulos de 90°.

El resto de acometidas se realizará con arreglo a las normas de la empresa suministradora.

Realizadas estas, el propietario deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

1.10.12. Instalaciones destinadas al servicio de la telefonía móvil o vía radio.

Las infraestructuras destinadas a prestar servicio móvil u otros servicios de telefonía vía radio, no podrán instalarse en el casco urbano ni a una distancia inferior a 500 m. del suelo urbano de carácter residencial.

1.11. CAPÍTULO XI

OTRAS DEFINICIONES

1.11.1. Sótanos.

Se entiende por sótanos los locales enterrados cuyo techo esté a menos de un nivel de 1 metro por encima del plano de rasante inferior del edificio.

La superficie que sobresalga de la rasante del terreno no podrá superar el % de ocupación para la planta baja en la zona de que se trate, quedando libre de edificación en cualquier planta el espacio restante hasta el 100%.

Usos permitidos: garaje, bodega, almacenes ligados al uso de la planta baja.

Dispondrán de ventilación directa o forzada, mediante ventanas, respiraderos, chimeneas, etc.

La altura libre mínima será de 2,20 metros para uso de aparcamiento y 2,40 metros para otros usos. En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

1.11.2. Semisótanos.

Se entiende por semisótano, los locales que tengan su techo a un nivel de 1 metro o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle por debajo de 0,60 metros de la misma en el mismo lugar, o encontrándose el suelo al nivel de la acera en la calle de cota más baja, la mayor parte de la superficie de la parcela, quede por debajo del nivel del resto de calles a las que tenga fachada la parcela.

La altura libre mínima será de 2,20 metros para garajes, 2,50 metros para almacenes y resto de usos, salvo que la legislación general en cuanto a la actividad establezca mayores alturas, en cuyo caso se aplicarán estas últimas.

La altura máxima desde la rasante de la acera al techo de esta planta, será de 2,20 metros.

La ocupación máxima será la misma que corresponde a la planta baja.

A efectos de consumo de edificabilidad no computarán aquellas zonas de la planta que por estar su techo a un nivel inferior a 1 m. sobre las rasantes del terreno, se consideran sótanos. Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que corresponden a la zona en que se halle.

Dispondrán de ventilación directa mediante ventanas.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en semisótano.

1.11.3. Planta baja.

Se entiende por planta baja los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o por encima de ella y la mayor parte de su superficie queda sobre el nivel del terreno.

Puede tener una parte por debajo de la rasante del terreno sin pasar de una profundidad de 60 cm bajo la misma en el punto más desfavorable.

La altura mínima libre será de 2,20 metros para el uso de garaje; 2,50 metros para viviendas y 3 metros el resto de usos, con las excepciones que permitan en cada caso las ordenanzas específicas de zona residencial. La altura máxima para usos no residenciales será de 4,50 metros.

En baños, aseos y pasillos de uso vivienda la altura podrá rebajarse a 2,20 metros. En habitaciones y otras dependencias habitables podrá reducirse la altura libre mínima hasta 2,20 metros sobre un 30% de su superficie útil por razones técnicas (paso instalaciones).

Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que se trate.

1.11.4. Plantas alzadas o planta de piso.

Son las situadas a niveles superiores al techo de la planta baja.

Altura libre mínima 2,50.

En baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a 2,20 metros. En habitaciones y resto de dependencias habitables podrá reducirse la altura libre mínima hasta 2,20 metros hasta un 30% de su superficie útil por razones técnicas derivadas del paso de instalaciones.

Usos permitidos: los especificados en cada zona, excepto en las zonas residenciales que no se admiten usos independientes de la vivienda salvo como complemento de esta como despachos profesionales y usos de hostelería.

1.11.5. Planta bajo cubierta.

Se denomina planta de aprovechamiento bajo cubierta a la situada ocupando el espacio inmediato entre el último forjado horizontal y los faldones inclinados de cubierta.

Su suelo está situado a una distancia inferior a 1 metro bajo la línea inferior del alero. Para una mayor distancia, dicho espacio se considerará planta alzada.

Se considerará a todos los efectos como una planta habitable más, cuando deje espacios libres con una altura superior a 1,80 metros.

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a 1,80 metros.

En ningún caso el aprovechamiento bajo cubierta podrá dar lugar a más de una planta.

Se admitirá el uso de los espacios bajo cubierta, únicamente en las siguientes condiciones:

a) Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes del edificio.

b) Como espacio abierto habitable, integrado como cubierta.

1.11.6. Chaflanes.

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros en planta baja ángulos que serán achaflanados según el siguiente criterio:

—Ángulos agudos, rectos y obtusos (≤ 99 grados sexagesimales): Chaflán de 3 metros.

—Ángulos obtusos (> 99 grados sexagesimales): Chaflán de 5 metros.

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán será de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada en ninguna planta, incluidas las plantas bajo rasante.

Esta superficie será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca cuando se ceda. Sobre ella se permitirán los vuelos y aleros correspondientes a la zona.

En la zona residencial R-1 al objeto de mantener la trama histórica, se conservarán las alineaciones de las edificaciones existentes.

En todo caso no será obligatorio practicar chaflanes en los siguientes supuestos:

— En cruces o confluencias de viales de ancho igual o superior a 10 metros, en cualquier caso.

— En cruces de calles convergentes de distinta anchura cuando la semisuma de estas anchuras sea igual o superior a 9 metros.

— En incorporaciones a calles de ancho mayor de 7,5 metros a Avenidas o Rondas de dimensión mínima 16 metros (en el tramo donde se produzca la confluencia).

— En travesías, callejones o andadores peatonales no destinados al tránsito de vehículos, o en las previstas para el tránsito restringido de los mismos de ancho superior a 5 metros en las que se cumplan las condiciones de radios de giro o distancias mínimas de acceso que marque la Normativa en vigor sobre “Condiciones de aproximación y entorno” para Intervención de los bomberos (actualmente CTE-DB-SI 5).

En los casos dudosos se solicitará informe previo al Ayuntamiento.

1.11.7. Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados cerrados salvo en calles de anchura superior a 10 m; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 metros en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

- Casco histórico sin aceras: 0,30 metros.
- Calles de menos de 4 metros: 0,30 metros.
- Calles de 4 a 6 metros: 0,40 metros.
- Calles de 6 a 12 metros: 0,60 metros.
- Calles de 12 a 15 metros: 0,80 metros.
- Calles de más de 15 metros: 1 metro.

El vuelo máximo permitido, tanto abierto como cerrado, no sobrepasará el semiancho de la acera existente.

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

1.12. CAPÍTULO XII

OBRAS DE REHABILITACIÓN

1.12.1. A las obras de rehabilitación que mantengan el volumen original, no les será de aplicación lo contenido en el Capítulo IX. “Normas generales sobre volumen”, del Plan y Ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios planos de estado actual.

Cualquier modificación o incremento en su volumetría, llevará consigo la inmediata aplicación de estas Ordenanzas, a la totalidad del conjunto.

1.12.2. Respecto a lo contenido en el Capítulo X. “Higiénico-sanitarias”, no son de obligado cumplimiento el punto 1.10.4. Dimensiones mínimas para vivienda; 1.10.6. Patios interiores; y el punto 1.10.7. Condiciones de iluminación y ventilación; el párrafo primero referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior y el 1.11.4. Plantas alzadas.

B. TÍTULO II

NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

2.1. CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN

2.1.1. Definición de suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano, los terrenos que el Plan incluye dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del artículo 8 de la Ley 6/1998 y artículo 13 de la Ley Urbanística de Aragón.

Los suelos clasificados como urbanos, se recogen en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

2.1.2. Régimen del suelo urbano.

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la Ley Urbanística de Aragón del Plan General, y de los Planes que pudieran desarrollarlas, según lo dispuesto en el Capítulo II del título Primero de la indicada norma.

La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano, viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.2 de estas normas.

2.1.3. Desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbano

Estas normas y las determinaciones graficadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de unidades de ejecución.

Estas áreas, por motivos justificados de actividades que necesiten superficies que no puedan obtenerse con las actuales alineaciones, o para una mejor adaptación a la topografía, podrán cambiar la ordenación presente mediante estudio de detalle de acuerdo con las determinaciones propias de estos instrumentos. En ningún caso podrán cambiar la clasificación ni la zonificación lo cual supondrá una modificación del Plan, sino que simplemente podrán modificar o reajustar alineaciones y rasantes sin que ello suponga aumento de la superficie edificable ni disminución de los espacios públicos de viarios o zonas verdes.

2.1.4. Zonas del suelo urbano.

El suelo urbano, se establecen las siguientes categorías, cuya definición, así como los derechos y deberes de los propietarios de terrenos incluidos en cada una de ellas se especifican en los capítulos siguientes.

Se contemplan las siguientes categorías:

- Zona residencial R1.
- Zona residencial R2.
- Zona residencial R3.
- Zona residencial R4.
- Zona residencial R5.
- Zona residencial R6.
- Zona residencial R7.
- Finca Almunia R8.
- Residencial con tolerancia industrial.
- Zona industrial.
- Zona de servicios.
- Zona Industrial Agraria.
- Zona de equipamiento general.
- Zona de equipamiento deportivo.
- Zona de equipamiento docente.
- Zona verde pública y privada.

2.2. CAPÍTULO II

ZONA RESIDENCIAL R-1 (CASCO HISTÓRICO)

2.2.1. Tipología.

Manzana cerrada con un edificio o grupo de edificios medianeros entre sí, ocupando forzosamente el perímetro de la manzana con sus fachadas alineadas a la alineación oficial.

2.2.2. Limitaciones de uso.

Uso principal: residencial. Vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y hotelero. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda, salvo que por las características particulares se demuestre la inviabilidad.
- b) Comercial y administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.
- c) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
- d) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
- e) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, de manera que la potencia instalada en fuerza motriz sea inferior a 10 CV.

f) Aparcamiento en planta baja.

g) Recreativo en planta baja.

Usos incompatibles: Son usos disconformes con el planeamiento que no se ajustan a los usos dominantes y, compatibles, o al conjunto de las limitaciones para que su implantación establecidas por el Plan General o por los planes parciales y especiales que no desarrollen.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

2.2.3. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima

La parcela mínima deberá tener 6 metros de fachada y 150 metros cuadrados de superficie. Cuando se trate de solares existentes o sustitución de edificios 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 metros.

b) Limitaciones de posición

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos.

c) Superficie máxima edificable

La ocupación máxima del suelo será del 100% en planta baja, y del 80% en plantas alzadas. La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores.

Podrán edificar el 100% en todas sus plantas los solares con una superficie inferior a 300 metros cuadrados, que limiten a dos calles, parcelas oblicuas, y su profundidad sea inferior a 20 metros.

Igualmente se permitirá la ocupación del 100% en plantas alzadas en los casos de parcelas con superficie igual o inferior a 50 metros cuadrados y fondo máximo 10 metros o parcelas de superficie igual o inferior a 70 metros cuadrados y fondo máximo 9 metros, siempre y cuando quede garantizado el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación en materia de Salubridad y de Seguridad en caso de Incendios, o normativa que lo sustituya.

d) Edificabilidad

— Grado 1:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Grado 2:

Para el tramo comprendido entre la Puerta de Calatayud y la carretera de Cariñena la edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,40 metros cuadrados/metro cuadrado.

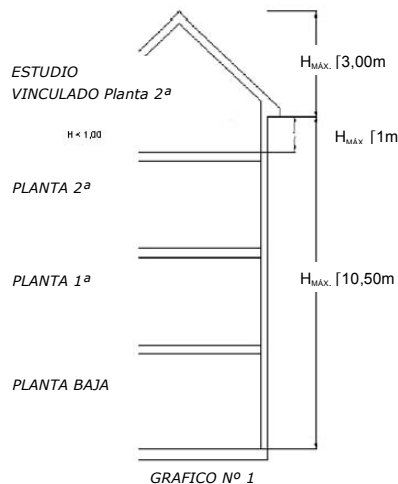
No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

e) Altura máxima y excepciones a la altura mínima libre.

—Grado 1: La altura máxima edificable será de 10,50 metros medidos según el artículo 1.9.2.3. y tres plantas (B+2).

—Grado 2: El tramo comprendido entre la Puerta de Calatayud y la carretera de Cariñena la altura máxima edificable será de 15 metros y cinco plantas (PB+4).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los de faldones de cubiertas (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y aprovechamiento vinculado a la última planta de la vivienda. En el caso que se dedique a espacio habitable, computará edificabilidad. Altura libre en planta baja máxima 3,50 metros.



Las alturas definidas anteriormente se refieren a edificaciones de nueva planta. Los edificios existentes cuyo número de plantas coincida con el permitido en las ordenanzas aunque su altura sea superior, podrán realizar obras de conservación, refuerzo de la estructura y rehabilitación manteniendo la altura que tienen.

De igual modo en edificios existentes se permitirán, con carácter excepcional, alturas mínimas libres de piso en planta baja inferiores a las que determina la norma general (artículo 1.11.3) de acuerdo con la siguiente regla:

—Uso comercial en áreas de acceso de público o atención: altura mínima libreá 2,50 metros.

—Uso comercial en áreas de uso exclusivo por personal y de permanencia ocasional (almacenes, archivos, aseos): altura mínima libreá 2,20 metros, siempre que la normativa en materia de seguridad de utilización y accesibilidad, y en materia de habitabilidad en vigor lo permitan.

2.2.4. Limitaciones estéticas.

EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares con despieces a escuadra.

Los colores de fachada general a emplear serán los tradicionales en blanco o de la gama de pigmentos tierra: arena, ocre, Siena claro o Siena tostado, amarillo-mostaza, café, asalmonado, naranja óxido o caldero, rojo terracota (o coral), y gris claro o medio (J50%N), no permitiéndose los colores básicos y/o no tradicionales: amarillo, naranja, rojo, rosa intenso, morado, magenta, granate, púrpura, violeta, verde, azul cielo o turquesa, azul eléctrico o ultramar, marrón oscuro, negro, etc.; y los colores tolerados en las jambas y dinteles de huecos serán el añil (tradicional), el blanco o cualquier otro en gama pastel adecuado cromáticamente al empleado como general de fachada.

Se tolera el uso de ladrillo cara vista en formato clásico (e:35-50 mm) siempre que se empleen tonos claros en la gama de colores tierra (blanco-hueso o marfil, ocre, miel, beige, caña, avellana, Siena, salmón claro o palo de rosa), lisos y uniformes (sin tonificar y sin envejecer artificialmente), con preferencia en el empleo de ladrillo manual, y no se admitirán los ladrillos vidriados o gresificados, con aparejo sin marcar excesivamente el tendel (junta horizontal) en el aparejo y reduciendo proporcionalmente el grosor de la llaga para enfatizar el despiece horizontal.

No se tolerará el empleo de bloque de hormigón visto ni los aplacados cerámicos o de gres, aunque simulen el efecto de otros materiales permitidos.

b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes. Los recercados de los vanos se realizarán con materiales nobles siguiendo soluciones tradicionales en la relación de dureza o solidez (es impropio, por ejemplo, recercar con aparejo de ladrillo una pared de mampostería o sillar).

d) La única cubierta permitida será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35% y la altura máxima de cumbrera será de 3 metros contados a partir de la cara inferior de alero.

Se recomienda el uso de teja vieja y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra.

e) Se prohíben las terminaciones de cubiertas del edificio en terrazas, en los espacios interiores se permite la cubierta plana.

Se permitirá la apertura de pequeñas azoteas con cubierta plana en los patios de cubierta inclinada, a una distancia mínima de 2,5 metros, medidos en proyección horizontal, del borde exterior del alero (garantizando una altura mínima de antepecho conformado por la propia cubierta sin necesidad de añadir postizos de fábrica, que estarán prohibidos), con un fondo máximo de 3,5 metros y frente máximo el 50% del frente de fachada, con una limitación de desarrollo de ese frente de 5,50 metros. La azotea deberá retranquearse 1,5 metros como mínimo de los linderos laterales.

f) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

g) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

h) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

i) Se prohíben las balaustradas a excepción de las de hierro forjado.

EDIFICACIONES EXISTENTES.

Las determinaciones anteriores se hacen extensivas a la terminación de fachadas en locales, apartados a), c), g), h), e), i), y, eventualmente, a aquellas rehabilitaciones integrales o reformas parciales que modifiquen el acabado exterior de fachadas y/o cubiertas total o parcialmente, otorgando al Ayuntamiento la facultad, en el marco de una discrecionalidad razonable y justificada, cierto margen para flexibilizar su aplicación.

VALLAS DE TERRENO O SOLARES.

Quando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

2.2.5. Condiciones de intervención.

En el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Adaptación Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se deberá elaborar un Plan especial del Casco Histórico cuyos criterios orientadores serán:

Análisis detallado del parque inmobiliario existente: características tipológicas, estado de los edificios, condiciones de habitabilidad de las viviendas y actuaciones a realizar en orden a la conservación de políticas activas de suelo y vivienda por parte del Ayuntamiento.

Análisis detallado de los equipamientos públicos culturales, docentes deportivos, etc., así como las necesidades existentes, con objeto de dotar a estas zonas de los necesarios servicios que redunden en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes y supongan un motor para la revitalización del conjunto del Casco Histórico.

Elaboración de un Plan de peatonalización del Casco Histórico, así como la realización de actuaciones concretas de descongestión del suelo urbano allí donde las condiciones urbanísticas lo hagan aconsejable para la obtención de nuevos espacios libres públicos. Se entiende por Casco Histórico la zona del municipio calificada como R-1, comprendida entre las Avenidas Laviaga Castillo, Corazón de Jesús y Ramón y Cajal.

2.2.6. Bienes culturales catalogados

Se conservarán adecuadamente los edificios que por su interés histórico – arquitectónico o ambiental, se señalan en los planos de alineaciones, y que se enumeran a continuación (en el plano se grafía su localización).

CATÁLOGO DE BIENES CULTURALES EN SUELO URBANO:

Iglesia Parroquial Nuestra Señora de La Asunción.

Antiguo Hospital de San Juan de Jerusalén.

Iglesia de los Caballeros de la Orden de San Juan.

Ayuntamiento plaza de España.

Edificio de Viviendas calle Ortubia, núm. 1.

Edificio de Viviendas calle Ortubia, núm. 3.

Casa Palacio “Colmenares” calle Ortubia, núm. 13.

Casa Palacio “Estages” calle Ortubia, núm. 15.

Vivienda calle Ortubia, núm. 20.

Vivienda calle Cabañas, núm. 1.

Casa Maisanava calle Alfonso II, núm. 5 (antigua calle Monreal Muñoz).
 Casa Gasca calle Alfonso II, núm. 7 (antigua calle Monreal Muñoz).
 Casa Tarragona calle Alfonso II, núm. 8 (antigua calle Monreal Muñoz).
 Edificio calle Alfonso II, núm. 3 (antigua calle Monreal Muñoz).
 Vivienda calle Alfonso II, núm. 36-38 (antigua calle Monreal Muñoz).
 Vivienda calle Alfonso II, núm. 46 (antigua calle Monreal Muñoz).
 Casa Palacio calle Garay, núm. 1-3.
 Casa Palacio calle Garay, núm. 26.
 Vivienda calle Garay, núm. 28.
 Casa Martínez calle Nuestra Señora del Rosario, núm. 13.
 Edificio calle Nuestra Señora del Rosario, núm. 16.
 Casa Casado Lucas calle Diego Frailla, núm. 22.
 Vivienda plaza José Antonio.
 Edificio calle La Iglesia, núm. 28.
 Vivienda calle La Iglesia, núm. 30.
 Vivienda plaza de Los Obispos, núm. 3.
 Vivienda plaza de Los Obispos, núm. 16.
 Vivienda plaza de Los Obispos, núm. 18.
 Vivienda plaza de Los Obispos, núm. 19.
 Edificio O.C.A. (antiguo Matadero).
 Casino Principal plaza del Jardín, núm. 5.
 Colegio Publico calle Laviaga Castillo, núm. 14.
 Iglesia de San Lorenzo El Fuerte.
 Chimenea Alcoholera El Fuerte.
 Calle de Los Lancersos, núm. 18-20.
 Plaza de José Antonio.
 Plaza de Los Obispos.
 Plaza España, núm. 1.
 Iglesia Parroquial de La Asunción.
 Iglesia de San Lorenzo.
 Patio de Cabañas.

• Condiciones de intervención:

En todos los bienes culturales catalogados será necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

En caso de que el Ayuntamiento considere necesario se realizarán catas en la fachada del edificio, para tener datos verídicos de la intervención.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes. Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

Previamente a la redacción del proyecto, se presentará ante el Ayuntamiento una Propuesta de Intervención de las obras que se pretenden realizar que contendrá los planos y fotografías necesarios para la definición de la misma. A la vista de esta documentación, el Ayuntamiento previo informe de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón dictaminará sobre la conveniencia de la misma.

Antes de comenzar las obras en los terrenos, donde se han localizado yacimientos arqueológicos en el Casco urbano, se deberán realizar sondeos arqueológicos previos al inicio de las obras, y en caso de obtenerse resultados positivos, deberá realizarse al excavación sistemática del área afectada.

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento elaborará un Plan especial de Protección y Recuperación del Patrimonio Histórico – Artístico que articule las necesarias intervenciones en función del estado de conservación e importancia artística de los diversos elementos.

En todas las intervenciones se tendrá en mente la legislación sectorial que afecta al Patrimonio Cultural, especialmente a la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

2.3. CAPÍTULO III

ZONA RESIDENCIAL R-2

Se distinguen grado 1 y grado 2. Este último se corresponde con la unidad de ejecución núm. 21 (antiguos terrenos de la Cooperativa agrícola San Sebastián –Cosanse–).

2.3.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: residencial. Vivienda colectiva.

• Grado 1:

Usos compatibles:

a) Residencia comunitaria y hotelero. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda.

b) Comercial y administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.

c) Agrícolas (solo almacenaje).

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, 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 incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, de manera que la potencia instalada en fuerza motriz sea inferior a 20 CV.

g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

h) Aparcamiento en planta baja.

i) Recreativo en planta baja.

Usos incompatibles: Son usos disconformes con el planeamiento que no se ajustan a los usos dominantes y, compatibles, o al conjunto de las limitaciones para que su implantación establecidas por el Plan General o por los planes parciales y especiales que no desarrollen.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

• Grado 2:

Se definen los mismos usos compatibles, exceptuando los correspondientes a los apartados a) y c).

2.3.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 300 metros cuadrados de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, no permitiéndose segregaciones con superficie inferior a la parcela mínima.

b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

c) Superficie máxima edificable.

En plantas alzadas la ocupación será como máximo del 80%. La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,40 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 15 metros medidos según el artículo 1.9.2.3. y cinco plantas (B+4).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y uso de vivienda vinculado a la última planta de vivienda, siempre que se cumpla en esta planta, el programa de vivienda mínima, según el artículo 1.10.3, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. En este caso, computará a edificabilidad. Altura libre en planta baja máxima 4,50 metros.

• Grado 2:

Serán de aplicación las condiciones dimensionales y de aprovechamiento del grado 1, salvo en aquello que contravenga las limitaciones específicas que se desarrollan a continuación.

En plantas sobre rasante la ocupación queda determinada por la ordenación contenida en la modificación Aislada núm. I del PGOU (e incorporada al plano P.O-3 del texto refundido del PGOU/2015 y al gráfico complementario de la ficha urbanística de la UE-21). La volumetría de la manzana abierta ordenada según dicha modificación Aislada se realiza atendiendo a las dimensiones de las calles resultantes que la limitan y a las condiciones de aseoamiento de las mismas; y queda regulada de la siguiente forma:

—Para las fachadas recayentes a avenida Madrid y al tramo angular de calle Tenor Fleta se permite alcanzar una altura de B+4 con una cota uniforme de alero de 15,50 metros de altura, con una solución de última planta abuhardillada y fachada ligeramente retranqueada (según volumetría señalada en Planos de ocupación). No se permiten vuelos cerrados, excepto en el tramo central de fachada a avenida de Madrid (entre pasos inferiores peatonales) con un límite de vuelo de 50 cm y exclusivamente para soluciones compositivas de sala de estar y tendadero de manera conjunta ($\leq 50\%$ fachada) análogas a las que se proponen para las fachadas recayentes a la plaza interior, y exclusivamente en plantas 1 a 3.

—Para las fachadas recayentes a calle Camino Virgen de la Oliva y calle Fernando el Católico se permite alcanzar una altura de B+3 con una cota uniforme de antepecho en azotea de 14,00, rematado con un pasamanos metálico que deberá proteger la altura de seguridad de uso reglamentario. Se determina un aprovechamiento de planta ático, abuhardillada y retranqueada respecto de la fachada a vial, de manera que se manifieste como una altura de B+4 hacia el interior de manzana, recayente sobre el espacio libre público. No se permiten vuelos.

—Para las fachadas de la semiparcela recayente al tramo de calle Tenor Fleta, angular con calle Fernando el Católico, y espacio libre público interior (correspondiente a la cesión al Ayuntamiento) se fija una altura de antepecho en azotea uniforme de 14 metros en todas sus fachadas. No se permiten vuelos cerrados, excepto en el tramo central de fachada a calle Tenor Fleta con un límite de vuelo de 50 cm y exclusivamente para soluciones compositivas de sala de estar y cocina de manera conjunta ($\leq 50\%$ fachada) análogas a las que se proponen para las fachadas recayentes a la plaza interior.

2.3.3. Limitaciones estéticas.

CONDICIONES GENÉRICAS (GRADO 1 Y GRADO 2).

- Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

Se permitirá la cubierta plana en un máximo del 50% de la superficie ocupada por la edificación en la última planta, recayendo al interior de manzana y en el 100% de las cubiertas de planta baja no ocupadas —se entiende— por las plantas superiores.

b) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no permitiéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.

c) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

d) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

- Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle una parcela edificada (sea o no obra nueva) se deberá realizar un vallado adecuado al entorno que la rodea y coherente con la terminación de fachada de la construcción existente en la misma, sin emplear materiales vistos —salvo en el caso de obras de fábrica permitidas—, revo-cando y pintando la valla.

En el caso de solares o terrenos sin edificar se permitirá el empleo de malla de acero galvanizado de simple torsión como solución provisional fijada a soportes verticales o “pies derechos” y a su base de modo que se garantice su estabilidad e integridad con el transcurso del tiempo y sin menoscabo el cumplimiento del deber de conservación.

CONDICIONES ESPECÍFICAS (GRADO 2).

El tratamiento de las fachadas interiores que conforman el espacio libre público debe ser uniforme, debiendo ajustarse los proyectos de edificación a las parcelas señaladas en la presente modificación ó prescribiéndose la redacción de un estudio de detalle cuando aquéllos no abarquen fachadas completas (frontal al interior de manzana). Dicho tratamiento hacia el espacio interior será como sigue:

—Material de fachada en color blanco (estuco o mortero de cemento, ladrillo blanco tipo Klinker o convencional en tono “blanco seleccionado” con junta de mortero blanco). Se exceptúan de esta condición las fachadas recayentes al espacio interior correspondientes a las parcelas P. 1.^a y P. 3b (bloques de remate) que podrán optar por el empleo del material de las fachadas recayentes a calle Tenor Fleta.

—Formación de miradores en composiciones conjuntas de sala de estar y cocina de dos viviendas contiguas en cuerpos volados 0,95 metros con unas dimensiones en fachada de 13,50 × 9,05, constituidos por losas de hormigón armado vistas de 16-18 cm como prolongación de los forjados respectivos de techo planta baja a TºP.3 en posición enrasada con la cara superior del forjado, y costados de cierre también en paramento de hormigón armado visto de 16-18 cm. Las barandillas de los balcones serán de vidrio transparente o translúcido no coloreado con pasamanos metálico y pies derechos cada 1,05-1,08 metros retrasados respecto al vidrio.

2.4. CAPÍTULO IV

ZONA RESIDENCIAL R-3

2.4.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: residencial. Vivienda colectiva y unifamiliar.

Usos compatibles:

a) Residencia comunitaria y hotelero. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda.

b) Comercial y administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.

c) Agrícolas (solo almacenaje).

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, 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 incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, de manera que la potencia instalada en fuerza motriz sea inferior a 20 CV.

En el caso particular de la industria textil ubicada en la avenida Laviaga Castillo, entre la Carretera de Alpartir y la A-220 se autoriza el uso que tiene actualmente.

g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

h) Recreativo en planta baja.

Usos incompatibles: Son usos disconformes con el planeamiento que no se ajustan a los usos dominantes y, compatibles, o al conjunto de las limitaciones para que su implantación establecidas por el Plan General o por los planes parciales y especiales que no desarrollen.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

2.4.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 10 metros de fachada y 300 metros cuadrados de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, no permitiéndose segregaciones.

b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima igual a la de la planta baja.

c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 80% en plantas alzadas, con fondo máximo de 15 metros. La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,40 metros cuadrados/metro cuadrado. Cuando sea exclusiva de uso hotelero la edificabilidad será de 4 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 13 metros medidos según el artículo 1.9.2.3. y cuatro plantas (B + 3).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y uso de vivienda vinculado a la última planta de vivienda, siempre que se cumpla en esta planta, el programa de vivienda mínima, según el artículo 1.10.3, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. En este caso, computará a edificabilidad. Altura libre en planta baja máxima 4,50 metros.

2.4.3. Limitaciones estéticas.

- Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

Se permitirá la cubierta plana en un máximo del 50% de la superficie ocupada por la edificación en la última planta, recayendo al interior de manzana y en el 100% de las cubiertas de planta baja no ocupadas —se entiende— por las plantas superiores.

b) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no permitiéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.

c) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

d) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

- Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle una parcela edificada (sea o no obra nueva) se deberá realizar un vallado adecuado al entorno que la rodea y coherente con la terminación de fachada de la construcción existente en la misma, sin emplear materiales vistos —salvo en el caso de obras de fábrica permitidas—, revo-cando y pintando la valla.

En el caso de solares o terrenos sin edificar se permitirá el empleo de malla de acero galvanizado de simple torsión como solución provisional fijada a soportes verticales o “pies derechos” y a su base de modo que se garantice su estabilidad e integridad con el transcurso del tiempo y sin menoscabo el cumplimiento del deber de conservación.

2.5. CAPÍTULO V

ZONA RESIDENCIAL R-4

2.5.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: residencial. Vivienda colectiva y unifamiliar.

Usos compatibles:

a) Residencia comunitaria y hotelero. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda.

b) Comercial y Administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.

c) Agrícolas (solo almacenaje).

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, 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 incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, de manera que la potencia instalada en fuerza motriz sea inferior a 20 CV.

g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

h) Aparcamiento en planta baja.

i) Recreativo en planta baja.

Usos incompatibles: Son usos disconformes con el planeamiento que no se ajustan a los usos dominantes, y compatibles, o al conjunto de las limitaciones para su implantación establecidas por el Plan General o por los planes parciales y especiales que no desarrollen.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

2.5.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 6 metros de fachada y 100 metros cuadrados de superficie, incluidas viviendas adosadas. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, no permitiendo segregaciones.

b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada o se retranquee, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima igual a la de la planta baja.

c) Superficie máxima edificable.

En planta baja la separación al límite del fondo de parcela será como mínimo de 3 metros.

La ocupación máxima del suelo será del 75% en plantas alzadas. La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Cuando un solar dé a dos o más calles con una distancia entre ellas inferior a 25 metros, se permitirá el 100% de ocupación en todas sus plantas. Igualmente se permite el 100% de ocupación, exclusivamente en Planta baja, en agrupaciones residenciales ejecutadas con proyecto único y abarcando frentes completos de manzana cuando tengan una dimensión de fondo $F \geq 31$ metros, o bien en manzanas ordenadas mediante un documento de planeamiento de desarrollo en ámbitos de Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o Suelo urbanizable.

También será posible establecer un ámbito de ocupación uniforme en planta baja en aquellas manzanas cuyos propietarios así lo acuerden mediante la redacción un estudio de detalle de iniciativa mancomunada siempre y cuando la homogeneidad formal del patio de manzana así lo permita.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 10,50 metros medidos según el artículo 1.9.2.3 y dos plantas (B + 2).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y uso de vivienda vinculado a la última planta de vivienda, siempre que se cumpla en esta planta, el programa de vivienda mínima, según el artículo 1.10.3, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. En este caso, computará a edificabilidad. Altura libre en planta baja máxima 4,50 metros.

2.5.3. Limitaciones estéticas.

• Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

b) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

c) Se prohíben las terminaciones de cubiertas del edificio en terrazas. En los espacios interiores se permita la cubierta plana.

Se permitirá la cubierta plana en un máximo del 50% de la superficie ocupada por la edificación en la última planta, recayendo al interior de manzana y en el 100% de las cubiertas de planta baja no ocupadas —se entiende— por las plantas superiores.

d) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

e) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle una parcela edificada (sea o no obra nueva) se deberá realizar un vallado adecuado al entorno que la rodea y coherente con la terminación de fachada de la construcción existente en la misma, sin emplear materiales vistos —salvo en el caso de obras de fábrica permitidas—, revocando y pintando la valla.

En el caso de solares o terrenos sin edificar se permitirá el empleo de malla de acero galvanizado de simple torsión como solución provisional fijada a soportes verticales o “pies derechos” y a su base de modo que se garantice su estabilidad e integridad con el transcurso del tiempo y sin menoscabo el cumplimiento del deber de conservación.

En el ámbito de la Zona R-6 y de las manzanas configuradas por las calles Mayor, Cervero, Castellán de Amposta y avenida de Madrid se reconoce como vallado característico de la parcelación original (viviendas pareadas de planta baja) aquel que emplea una solución mixta de zócalo y pilaretes de ladrillo caravista o sillarejo de piedra con entrepaños de forja o cerrajería, de forja exclusivamente.

Dicho vallado, aun cuando no concuerde con la alineación oficial incluida en el PGOU, podrá mantenerse y/o repararse hasta que el Ayuntamiento no acuerde reurbanizar las calles referidas. Del mismo modo, allí donde existan zonas ajardinadas vinculadas a dicha tipología tradicional será posible el uso semiprivado de aquéllas (perviviendo la titularidad pública).

2.6. CAPÍTULO VI

ZONA RESIDENCIAL R-5

2.6.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

a) Residencia comunitaria y hotelero. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda.

b) Comercial y Administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.

c) Agrícolas (solo almacenaje).

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, 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 incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, de manera que la potencia instalada en fuerza motriz sea inferior a 10 CV.

g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

Usos incompatibles: Son usos disconformes con el planeamiento que no se ajustan a los usos dominantes y, compatibles, o al conjunto de las limitaciones para que su implantación establecidas por el Plan General o por los planes parciales y especiales que no desarrollen.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

2.6.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 6 metros de fachada y 150 metros cuadrados de superficie.

b) Limitaciones de posición.

La disposición dentro de la parcela será libre. En el caso de dejar retranqueos a medianerías, este deberá tener una dimensión mínima de 3 metros.

c) Superficie máxima edificable.

En plantas bajas se dejará una separación mínima de tres metros al límite del fondo de parcela.

La ocupación máxima del suelo será del 75% en planta baja, y del 50% en plantas alzadas.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 6,50 metros medidos según el artículo 1.9.2.3 y dos plantas (B + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de

ascensor, y estudios vinculados a la última planta de la vivienda, queda expresamente prohibido el uso de vivienda independiente.

2.6.3. Limitaciones estéticas.

Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

b) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

c) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.

Se permitirá la cubierta plana en un máximo del 50% de la superficie ocupada por la edificación en la última planta, recayendo al interior de manzana y en el 100% de las cubiertas de planta baja no ocupadas —se entiende— por las plantas superiores.

d) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

• Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle una parcela edificada (sea o no obra nueva) se deberá realizar un vallado adecuado al entorno que la rodea y coherente con la terminación de fachada de la construcción existente en la misma, sin emplear materiales vistos —salvo en el caso de obras de fábrica permitidas—, revocando y pintando la valla.

En el caso de solares o terrenos sin edificar se permitirá el empleo de malla de acero galvanizado de simple torsión como solución provisional fijada a soportes verticales o “pies derechos” y a su base de modo que se garantice su estabilidad e integridad con el transcurso del tiempo y sin menoscabo al cumplimiento del deber de conservación.

2.7. CAPÍTULO VII

ZONA RESIDENCIAL R-6

2.7.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

a) Residencia comunitaria y hotelero.

b) Comercial y Administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.

c) Agrícolas (solo almacenaje).

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.

e) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

f) Aparcamiento en planta baja.

Será un uso tolerado el residencial Colectivo en las parcelas consolidadas con este tipo de uso con carácter previo a la aprobación de esta norma.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda.

2.7.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

Se mantendrá el parcelario existente, no permitiéndose segregaciones.

b) Limitaciones de posición.

Retranqueo mínimo de la edificación 1 metro a la calle y 3 metros a los linderos posteriores y laterales. En disposición de fachada con zona verde antepuesta (pública o privada) no será preceptivo el retranqueo señalado respecto de la calle.

En parcelas con un único frente de fachada de dimensión igual o inferior a 14,50 metros que opten por consolidar la tipología de edificación pareada se podrá edificar en todo el frente de fachada conforme al régimen de alturas y fondos que se regula a continuación, y en posición adosada al lindero lateral de mediana (que coincida con el de la posición pareada de la edificación original) según las limitaciones del siguiente apartado.

En el tramo de fachada principal comprendido entre la construcción principal y el lindero lateral exento (donde no se produce el pareado de viviendas) con un frente de 3,50 metros se podrá edificar, exclusivamente en planta baja, para uso de garaje.

c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 80% en todas las plantas. Se dejará una separación mínima al fondo de la parcela de tres metros.

No obstante, y para el supuesto de parcelas con menos de 14,50 metros de fachada y un único frente a vial público, se permitirá edificar en el fondo de parcela, exclusivamente en planta baja, siempre que la ocupación total no exceda del 60% y se libere un patio de parcela rectangular o trapezoidal (con dos lados paralelos) en el que sea inscribible una circunferencia de Ø:10 metros, con el

requisito ineludible de que medie un consentimiento de la propiedad afectada sobre la que se constituya la situación de medianería y que podrá adquirir carácter de servidumbre.

En dicho supuesto solo se permitirá edificar en planta primera en la línea de fachada principal. La superficie máxima edificable estará constituida por un volumen de planta ortogonal de frente ajustado al de la construcción original (aproximado de 11 metros, resultado de detraer al frente de parcela el tramo ocupado por el cuerpo de garaje antes descrito) y fondo máximo de 9,20 metros (en el tramo de fachada más adelantado y que presenta —o presentaba— una composición volumétrica con la vivienda contigua).

Cuando, por la existencia de edificación consolidada en la parcela contigua adosada al lindero lateral opuesto al de mediana —de la edificación pareada característica—, sea más adecuado adosarse a este, el Ayuntamiento podrá autorizarlo exigiendo (si así lo estimase conveniente) la redacción y tramitación de un estudio de detalle con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra mayor, o cuando menos un Estudio de ordenación de volúmenes formulado como consulta técnica previa.

En las parcelas con más de 14,50 metros de fachada incluidas en la manzana delimitada por calle Ximénez de Embún, calle Castellán de Amposta y avenida María Auxiliadora se podrán aplicar las condiciones anteriores siempre y cuando la edificación no rebase un fondo máximo de 18 metros desde la alineación a vial, siempre cumpliendo las determinaciones anteriores.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,60 metros cuadrados/metro cuadrado, siempre que no se rebasen los límites de ocupación.

e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 6,50 metros medidos según el artículo 1.9.2.3. y dos plantas (B + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, trasteros y desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

La altura media de las dependencias no habitables de cubierta en las que esté prevista la circulación ocasional de personas deberá ser igual o superior a 2,20 metros, quedando el pavimento terminado de las mismas a una distancia no superior a 0,9 metros por debajo de la cara inferior del alero o del diedro de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado o tablero de cubierta. Dichas dependencias no superarán el 30% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior.

La altura máxima de los cuerpos de planta baja adosados a linderos laterales, en los supuestos permitidos, será aquella que permita alojar los mismos bajo un plano inclinado del 35% de pendiente partiendo de una altura de 2,80 metros (respecto de la rasante de fachada principal) en el propio cerramiento que define el lindero, y hasta un máximo de 4,50. En los fondos de parcela con un único frente a vial se podrán aplicar las mismas limitaciones de altura, salvo que haya un consentimiento expreso del colindante para poder alcanzar la altura máxima de 4,50 metros.

f) Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados sobre vial público (regulación según artículo 1.11.7).

El vuelo máximo permitido sobre la línea máxima de edificación dentro de la propia parcela será:

—Calles de 6 a 12 metros: 0,60 metros.

—Calles de 12 a 15 metros: 0,80 metros.

—Calles de más de 15 metros: 1 metro.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.7.3. Limitaciones estéticas.

• Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

b) La única cubierta permitida fundamentalmente será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%. Cuando sea preceptivo instalar paneles solares para producción de agua caliente será obligada su integración en los faldones de cubierta.

c) Se prohíben las terminaciones de cubiertas del edificio en terrazas. En los paños de cubierta recayentes al interior de parcela se permite la cubierta plana.

d) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

• Vallas de terreno o solares.

Quando se valle una parcela edificada (sea o no obra nueva) se deberá realizar un vallado adecuado al entorno que la rodea y coherente con la

terminación de fachada de la construcción existente en la misma, sin emplear materiales vistos —salvo en el caso de obras de fábrica permitidas—, revocando y pintando la valla.

En el caso de solares o terrenos sin edificar se permitirá el empleo de malla de acero galvanizado de simple torsión como solución provisional fijada a soportes verticales o “pies derechos” y a su base de modo que se garantice su estabilidad e integridad con el transcurso del tiempo y sin menoscabo el cumplimiento del deber de conservación.

En el ámbito de la zona R-6 y de las manzanas configuradas por las calles Mayor, Cавero, Castellán de Amposta y avenida de Madrid se reconoce como vallado característico de la parcelación original (viviendas pareadas de planta baja) aquel que emplea una solución mixta de zócalo y pilares de ladrillo caravista o sillarejo de piedra con entrepaños de forja o cerrajería, de forja exclusivamente.

Dicho vallado, aun cuando no concuerde con la alineación oficial incluida en el PGOU podrá mantenerse y/o repararse hasta que el Ayuntamiento no acuerde reurbanizar las calles referidas. Del mismo modo, allí donde existan zonas ajardinadas vinculadas a dicha tipología tradicional será posible el uso semiprivado de aquéllas (perviviendo la titularidad pública).

2.8. CAPÍTULO VIII

ZONA RESIDENCIAL R-7

2.8.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: residencial Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

a) Vivienda con tolerancia agrícola. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda.

b) Comercial y administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.

c) Agrícolas (solo almacenaje).

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.

e) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

2.8.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, por vivienda.

b) Retranqueo de la Edificación.

— Un mínimo de 2 metros sobre la alineación de la vía pública.

— Un mínimo de 3 metros en linderos laterales cuando las viviendas sean aisladas. Podrán agruparse los edificios pertenecientes a dos parcelas contiguas en soluciones de vivienda pareada, adosándolas por las medianeras comunes (suprimiendo en este caso el espacio libre correspondiente) de acuerdo con soluciones de fachada anterior y posterior coplanares de forma que no se dejen fragmentos de medianera al descubierto.

No obstante, mediante Estudios de Detalle, podrán plantearse cuerpos en planta baja, adosados exclusivamente a la medianera compartida, que avancen respecto del plano general de fachadas anterior y posterior, empleando el mismo acabado de fachada para hastiales de cubierta en el caso de que algún fragmento quede visto. En dicho caso los muros de separación entre parcelas no podrán tener una altura superior al cerramiento del vallado frontal de parcela.

— En las parcelas que limitan con la carretera local de Alpartir deberá retranquearse la línea de edificación a 21 metros, del eje de la carretera, permitiéndose únicamente el vallado de la parcela a 6 metros del eje.

c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 40%.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,40 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 6,5 m. (PB + 1) medidos según el artículo 1.9.2.3.

2.8.3. Limitaciones estéticas.

• Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

b) No se permiten en caso de viviendas adosadas retranqueos entre ellas al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.

c) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública

• Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle una parcela edificada (sea o no obra nueva) se deberá realizar un vallado adecuado al entorno que la rodea y coherente con la terminación de fachada de la construcción existente en la misma, sin emplear materiales vistos —salvo en el caso de obras de fábrica permitidas—, revocando y pintando la valla.

En el caso de solares o terrenos sin edificar se permitirá el empleo de malla de acero galvanizado de simple torsión como solución provisional fijada a soportes verticales o “pies derechos” y a su base de modo que se garantice su estabilidad e integridad con el transcurso del tiempo y sin menoscabo el cumplimiento del deber de conservación.

2.9. CAPÍTULO IX

ZONA “FINCA ALMUNIA” RESIDENCIAL R-8

2.9.1. Generalidades.

Para poder otorgar licencias es necesario que previamente se redacte un Plan Especial, cuyo objetivo es determinar los viales, así como los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

2.9.2. Limitaciones de uso.

Uso principal: residencial unifamiliar aislada.

Usos compatibles:

a) Agrícolas (solo almacenaje).

b) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

2.9.3. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 8 metros de fachada y 400 metros cuadrados de superficie.

b) Limitaciones de posición.

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la línea de fachada de 2 metros y a los linderos laterales de 2 metros, excepto en las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General.

c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 15% en planta baja y alzada.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 7 metros y dos plantas (B + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

2.10. CAPÍTULO X

ZONA RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL

2.10.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: Industrias agrícolas, residencial.

Usos compatibles:

a) Residencia comunitaria y hotelero. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida o vivienda.

b) Comercial y administrativo. Si la superficie de venta es superior a 300 metros cuadrados, dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 15 metros cuadrados que sobrepase dicha superficie.

c) Agrícolas (solo almacenaje).

d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.

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

f) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

g) Aparcamiento en planta baja.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustará a lo determinado por las Ordenanzas municipales.

2.10.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 6 metros de fachada y 100 metros cuadrados de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada o se retranquee, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas características arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 100% en plantas bajas y sótano, y del 75% en plantas alzadas.

La superficie libre en planta alzada se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 10,50 metros medidos según el artículo 1.9.2.3. y dos plantas (B + 2).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y estudios vinculados a la última planta de la vivienda, queda expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 metros.

f) Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 metros en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será: calles de menos de 4 metros. No se autoriza

Calles de 4 a 6 metros: 0,40 metros.

Calles de más de 6 metros: 0,80 metros.

El vuelo máximo permitido, tanto abierto como cerrado, no sobrepasará el semiancho de la acera existente.

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.10.3. Limitaciones estéticas.

Edificaciones de nueva planta.

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

b) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

c) Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35%.

d) Se prohíben las terminaciones de cubiertas del edificio en terrazas. En los espacios interiores se permite la cubierta plana.

e) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

f) Las antenas receptoras de radio o televisión deberán ser colectivas, incluidas las parabólicas, prohibiéndose la instalación en fachadas, ventanas o balcones visibles desde la vía pública.

• Vallas de terreno o solares.

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.

2.11. CAPÍTULO XI

ZONA INDUSTRIAL AGRARIA

2.11.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: Industrias agrícolas

Industrias, talleres y servicios destinados a la reparación, conservación o atención de las necesidades derivadas de la población y su actividad económica o a la elaboración de uso y consumo cotidiano.

Uso secundario: Una vivienda por industria para el guarda, encargado o propietario.

Limitaciones: a) Potencia máxima en máquinas susceptibles de producir molestias por vibraciones o ruidos. 10 CV.

b) Nivel sonoro máximo 45 dB.

c) No producirse emanaciones de gases molestos o tóxicos, polvo ni olores, debiendo en su caso establecerse los elementos correctores necesarios.

2.11.2. Limitaciones de volumen.

a) Limitaciones de posición.

La posición de la edificación de la parcela será libre con una separación mínima a la alineación oficial y a linderos de 3 metros.

b) Superficie máxima edificable.

La superficie mínima de la parcela es de 200 metros cuadrados.

La ocupación máxima del suelo será del 80%.

c) Edificabilidad.

La edificabilidad será de 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado para uso industrial.

La superficie máxima construida de vivienda será de 90 metros cuadrados.

d) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 10 metros y dos plantas (PB+1).

Cuando se construya vivienda, esta tendrá un máximo de dos plantas (PB+1) y una altura máxima de 6 metros.

e) Limitaciones estéticas.

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

2.11.3. Posición de las edificaciones.

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

2.11.4. Cerramiento del Solar.

Cuando se valle un terreno o solar, este tendrá una altura mínima de 2,5 metros con un tratamiento conforme con la fachada de la edificación.

2.12. CAPÍTULO XII

ZONA DE SERVICIOS

2.12.1. Limitaciones de usos.

Uso principal: Comercial y hostelería.

Usos compatibles:

a) Agrícolas (solo almacenaje).

b) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.

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

d) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente relacionadas con la agricultura.

e) Garajes de uso colectivo.

Uso secundario: Una vivienda por actividad para el guarda, encargado o propietario con una superficie máxima de 120 metros cuadrados construidos.

2.12.2. Limitaciones de volumen.

a) Limitaciones de posición.

La posición de la edificación en la parcela será libre y con una separación mínima a la alineación oficial y a linderos de 3 metros.

b) Superficie máxima edificable.

La superficie mínima de la parcela es de 200 metros.

La ocupación máxima del suelo será del 80% en planta baja.

c) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

d) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 10 metros medidos según el artículo 1.9.2.3 y dos plantas (B + 1).

e) Limitaciones estéticas.

Las zonas visibles desde la vía pública no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

2.13. CAPÍTULO XIII

ZONA INDUSTRIAL – I

2.13.1. Limitaciones de usos.

Uso característico: El de industrial y almacenes.

Usos compatibles:

a) Alojamiento: Queda excluido a excepción de las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

b) Terciario: Comercio se permite el uso comercial mayorista. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.

c) Equipamientos: La enseñanza de Formación Profesional que esté unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

d) Quedan prohibidos los restantes usos.

Usos incompatibles: Serán aquellos que vengan así calificados por otras disposiciones estatales, autonómicas o locales en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligro.

Cada industria deberá reservar, dentro de su área, los espacios para estacionamiento y carga y descarga de mercancías en función de sus necesidades.

2.13.2. Limitaciones de volumen.

a) Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 400 metros cuadrados.

b) Limitaciones de posición.

Las edificaciones podrán tener la parcela sobre la vía pública o retranqueada de la misma, podrá tener todo el frente de la parcela o dejar parte sin edificar.

El retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto a los linderos, será como mínimo de 5 metros.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados de construcción.

Su localización estará en el interior de la parcela.

Asimismo, independientemente de esta reserva de aparcamiento, se habilitará espacio suficiente en el interior de la parcela para las operaciones de carga y descarga sin invadir la vía pública.

c) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima será del 60%.

d) Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad para uso industrial de 0,8 metros cuadrados/metro cuadrado. La superficie máxima en el caso de existir vivienda será de 90 metros cuadrados construidos.

e) Altura máxima.

El número máximo de plantas será de PB+1, destinando la segunda planta a oficinas. Se puede destinar parte o la totalidad de la primera planta a la vivienda permitida.

La construcción total, tendrá una altura máxima de 8,50 metros. Se excluyen de esta altura las construcciones especiales para la industria como chimeneas, silos, etc. que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad.

Se deberá realizar un estudio de detalle.

Cuando se construya una vivienda, esta tendrá como máximo 2 plantas (PB+1) y una altura máxima de 6 metros.

2.13.3. Limitaciones estéticas.

Se justificará en cada caso la idoneidad de la solución aportada en función de los usos previstos, cuidándose especialmente el uso de materiales de terminación, de calidad de contrastada, que no planteen problemas de mantenimiento.

2.13.4. Condiciones higiénico-sanitarias.

Las aguas negras procedentes de los edificios deberán verse obligatoriamente a la red de alcantarillado.

Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducirlas rápidamente sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas si no son llevadas por conductos apropiados, al menos hasta 0,40 metros por encima de la cumbrera del edificio y 1,20 metros en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

Deberán cumplirse las normas técnicas de la edificación NTE-CT-79, NTE-CA-81 y NTE-CPI-81, correspondientes a las condiciones térmicas, acústicas y prevención de incendios, en todos los proyectos de edificación.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.

2.13.5. Protección del medio ambiente.

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medio-ambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

A continuación, se establecen unos parámetros de obligado cumplimiento para aquellos casos en que normas específicas o generales de mayor rango no los establezcan. En caso de duplicidad se adoptará la más restrictiva.

a) Emisiones de la atmósfera.

Todas las industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular, que en la actualidad es la siguiente:

—Ley 38/1972 (BOE de 26 de diciembre de 1972), de Protección del Ambiente Atmosférico, que establece las líneas de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.

—Decreto 883/1975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo (BOE del 22 de abril de 1975) que desarrolla la Ley anterior.

b) Vertidos de aguas residuales.

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la Red Municipal, se indican las siguientes condiciones.

1) Vertidos prohibidos

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

2) Vertidos permitidos.

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

Ph: 5, 5-9, 5 (uds pH).

Temperatura: 40 grados Celsius.

Sólido en suspensión: 500 mg/l.

DBO (en O): 500 mg/l.

Aceites y grasas: 100 mg/l.

Fenoles totales: 5 mg/l.

Cianuros: 2 mg/l.

Sulfuros totales: 2 mg/l.

Hierro: 10 mg/l.

Arsénico: 1 mg/l.

Plomo: 1 mg/l.

Cromo total: 5 mg/l.

Cromo hexavalente: 1 mg/l.

Cobre: 2 mg/l.

Zinc: 5 mg/l.

Mercurio: 0,05 mg/l.

Níquel: 2 mg/l.

Cadmio: 0,5 mg/l.

Selenio: 1 mg/l.

Estaño: 2 mg/l.

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

c) Ruidos:

Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los límites siguientes:

—En bandas de 125 a 150 Hz: 92 dB.

—En bandas de 500 a 1.000 Hz: 85 dB.

—En bandas de 2.000 a 4.000 Hz: 80 Db.

2.14. CAPÍTULO XIV

ZONA DE EQUIPAMIENTO GENERAL

2.14.1. Limitaciones de usos.

Se permiten en esta zonificación los usos religiosos, culturales, administrativos, de guardería, residencia de tercera edad, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de 90 metros cuadrados útiles. En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y de servicios comunes sin explicitar en ninguno de ellos, un uso principal concreto, a fin de que se pudiera desarrollar cualquiera de ellos.

2.14.2. Limitaciones de volumen.

Habida cuenta de que esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en la zona del Casco Antiguo, en cuanto a condiciones de volumen, altura, etc., serán de aplicación las contenidas en el capítulo II-zona residencial R-1, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, que podría demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos.

En los edificios catalogados será de aplicación lo contenido en el capítulo 2, artículo 2.2.5.

2.14.3. Limitaciones estéticas.

Serán de aplicación las contenidas en el capítulo II-residencial R-1.

2.15. CAPÍTULO XV

ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

2.15.1 Limitaciones de uso.

Sólo se admitirán usos docentes, salvo en los supuestos del artículo 2.15.3.

2.15.2. Limitaciones de volumen.

a) Limitaciones de posición.

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a linderos de 3 metros. En parcelas de uso universitario, solo será preceptivo el retranqueo a la alineación oficial en los viales externos al campus salvo que los planos de ordenación con expresión de alineaciones graffen un retranqueo con valor distinto al estándar de 3 metros, en más o en menos.

En los viales internos del campus no será preceptivo el retranqueo, y en las alineaciones que lindan con zona verde pública el retranqueo mínimo será de 5 metros para alturas de la edificación superiores a 2 plantas y 10 metros (10 metros hasta la cornisa o cara inferior del forjado de techo de la última planta), o de 3 metros para las inferiores a B+2.

b) Superficie máxima edificable.

La ocupación máxima del suelo será del 80%.

c) Edificabilidad.

2 metros cuadrados/metro cuadrado.

d) Altura máxima.

La altura máxima edificable será de 15 metros y cuatro plantas (PB+3).

e) Limitaciones estéticas.

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

2.15.3. Limitaciones en equipamiento mixto.

En los ámbitos calificados como equipamiento docente para uso universitario se admitirán usos mixtos vinculados al universitario: administrativo, de servicios y/o transportes.

2.16. CAPÍTULO XVI

ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

2.16.1. Limitaciones de usos.

Usos dominantes: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juegos, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc.

Como norma general le será de aplicación a las parcelas con zonificación de equipamiento la calificación que predomine en la manzana donde se ubique.

Usos compatibles:

a) Instalaciones auxiliares y club social, bar, restaurante, siempre al servicio del uso principal.

b) Vivienda auxiliar para vigilancia de complejo con una superficie máxima de 90 metros cuadrados.

2.16.2. Limitaciones de volumen.

El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificada sobre la total, máximo del 75%. Edificabilidad 1 metros cuadrados/metro cuadrado.

Número de plantas máximo: PB + 1.

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

2.16.3. Posición de las Edificaciones.

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

2.17. CAPÍTULO XVII

ZONA VERDE PÚBLICA Y PRIVADA

2.17.1. Zona verde pública/limitaciones de usos.

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, aseos públicos y quioscos.

2.17.2. Zona verde pública/Limitaciones de volumen.

— Edificabilidad máxima 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado.

— Altura máxima 5 metros.

— Número de plantas máximo: PB.

2.17.3. Zona verde privada/limitaciones de uso.

Solo se admitirán tratamientos superficiales de pavimentación, ajardinamiento y/o arbolado.

No se permite ningún tipo de construcción sobre rasante ni en sótano. Podrá destinarse a la dotación obligatoria de aparcamiento en el interior de parcela, manteniendo obligatoriamente el vallado exterior de la misma.

2.18. CAPÍTULO XVIII

UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se adjuntan las fichas de cada una de ellas (en anejo escrito + gráfico a continuación del presente articulado).

En virtud de lo establecido en el artículo 33 de la Ley Urbanística de Aragón, en las nuevas unidades de ejecución que se determinan desde la UE-1 hasta la UE-21 inclusive, se establece la obligatoriedad de reservar un veinte por ciento de las viviendas con destino a algún régimen de protección pública (excepto en aquellas que se determine en su ficha una reserva superior).

Se establecen los siguientes sistemas y plazos de ejecución contados desde la entrada en vigor de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

Para las unidades de ejecución 7 y 8, el sistema de actuación será el de Cooperación y el plazo de dos años.

Para la unidad de ejecución 6 el sistema de actuación será el de Compensación y el plazo de tres años.

Para las unidades de ejecución 9 y 10 el sistema de actuación será el de Cooperación y el plazo de tres años.

Las unidades de ejecución 16 y 17 el sistema de actuación será el de Cooperación y el plazo de dos años.

Para el resto de las unidades, el sistema de actuación será el de compensación y el plazo de cinco años.

C. TÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

3.1. CAPÍTULO I

NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

La Ley Urbanística de Aragón establece dos categorías de suelo urbanizable: suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. Según su grado de desarrollo en el momento de la redacción del Plan General, se clasifica en:

— Suelo urbanizable delimitado en régimen transitorio.

— Suelo urbanizable no delimitado.

3.1.1. Suelo urbanizable delimitado.

A) Industrial en régimen transitorio:

SECTOR SUZ-D 1:

(Ha adquirido la condición de suelo urbano por ejecución del plan y ha sido incorporado como tal en la documentación gráfica del proyecto de modificación aislada número 10 del PGOU de La Almunia de Doña Godina).

Corresponde al Plan parcial del sector S-1 del polígono industrial de “La Cuesta”. Su normativa será la correspondiente al Plan parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

Se reproduce a continuación la regulación del nuevo ámbito de suelo urbanizable delimitado clasificado en la modificación Aislada núm.10 del P.G.O.U.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE ORDENACIÓN DIRECTA I.1 (SUZ-D/I.1).

• Emplazamiento:

Situado al Este del polígono industrial La Cuesta II, paralelo a la Autovía de Aragón (antigua N-II) y junto al paraje de Torre Embid.

• Objetivos de la ordenación:

Ampliar el ámbito del polígono con una nueva parcela de grandes dimensiones y completar la urbanización. El ámbito incluirá la acera limítrofe y la banda contigua de aparcamiento, y asumirá la carga correspondiente de pavimentación, además de la instalación de alumbrado comprendida en dicha acera (diez báculos con luminaria y sus arquetas de conexión eléctrica a pie de báculo).

Rematar con una franja perimetral de zona verde el extremo Este del actual polígono (previendo la oportuna red de riego por goteo para la dotación de arbolado reglamentaria).

• Determinaciones vinculantes:

Delimitación del ámbito: el señalado en el plano 4.2.4’ “Calificación” de la modificación aislada núm. 10 del PGOU.

Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

Usos: Industrial

Tipología: Nave exenta (mediana y gran industria).

Edificabilidad máxima: 0’60 metros cuadrados/metro cuadrado (neta).

Ocupación: 60%.

Altura máxima: B+1 (12’00 metros).

Aprovechamiento medio (SUZ-D Industrial): 0,4718.

Dotaciones locales: Espacios libres y zonas verdes: 10,045%.

Equipamiento: 3.290 metros cuadrados (se destinará a incrementar la zona verde).

Cesión del 10% del Aprovechamiento medio al Ayuntamiento.

• Zonificación:

Esta unidad tiene calificación de uso industrial recogiendo como propias las determinaciones normativas de la Ordenanza (grado 1) del Plan parcial del polígono La Cuesta (sector 1 de suelo urbanizable del PGOU) en aquellos parámetros no contemplados en las determinaciones vinculantes de la presente ficha.

• Gestión e instrumentos de desarrollo.

Cooperación/proyecto de urbanización (que incorpore los contenidos necesarios del programa de urbanización que no hayan quedado definidos en este Documento).

SECTOR SUZ-D 3:

(Ha adquirido la condición de suelo urbano por ejecución del plan y ha sido incorporado como tal en la documentación gráfica del proyecto de modificación aislada núm. 10 del PGOU de La Almunia de Doña Godina).

Será la correspondiente al Plan parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

B) Residencial**SECTOR SUZ-D 4:**

Uso: residencial. Vivienda colectiva y unifamiliar (R-3≤20%, R-4 y R-5≤20%).

Edificabilidad: 1 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 148.530 metros cuadrados.

Densidad máxima: 40 viviendas/hectárea.

Número total de viviendas: 594 viviendas. (Reserva VPA: 30%).

Se establece una reserva del 30% destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección (VPA). Para la determinación del aprovechamiento medio de cada una de las unidades de ejecución en las que finalmente quede dividido el sector se emplearán los siguientes coeficientes de homogeneización de usos:

— Vivienda libre: 1.

— Vivienda protegida: 0,60.

— Comercial-terciario y otros usos: 0,70.

Se le asigna la parte de los sistemas generales viarios SGV-2 y SGV-3 incluidos en el sector, con una superficie asignada de 19.745 metros cuadrados. Dichos sistemas tendrán una anchura de 16 metros, y se establece la condición determinante de ubicar junto al SGV-3 (prolongación de la Ronda del Justicia) una banda adicional de 10-12 metros con destino a paseo peatonal y, eventualmente, a dotación de aparcamientos.

Se delimita en el Plano de calificación P.O3 una parcela de equipamiento general de 17.895 metros cuadrados que debe destinarse a albergar el suelo dotacional objeto de cesión, debiendo integrarse en dicho ámbito el 100% de la reserva de equipamiento docente si este resultase inferior a dicha superficie (incorporando a dicha parcela la dotación deportiva y/o la social-cultural hasta completar la misma).

Su desarrollo se realizará mediante Plan parcial único estableciendo dos o más unidades de ejecución con extensión mínima de 3,5 hectáreas, que deberá conectar con el sistema viario existente en el suelo urbano no consolidado, por lo que es necesario que previamente a su urbanización esté desarrollado el mismo en aquellas unidades de ejecución contiguas a las que puedan ser delimitadas en el Plan parcial, en especial las unidades 7, 9 y 11, de modo que no se generen vacíos en la trama urbana.

Si las unidades 8 y 10 (que constituyen semimanzanas de zonas consolidadas por la edificación recayentes a avenida Zaragoza y avenida Corazón de Jesús), no se hubiesen desarrollado, el Ayuntamiento podrá anticipar la urbanización de los viales limítrofes —parcialmente incluidos en aquellas— que serán oportunamente repercutidos en el futuro desarrollo sistemático de las mismas.

Al mismo tiempo, los ámbitos de dichas unidades de ejecución en suelo urbanizable deberán incluir la parte del sistema general viario, es decir, deberán apoyarse en el suelo urbano no consolidado y abarcar hasta el límite Sur-Sudeste del sector.

3.1.2. Suelo urbanizable no delimitado.

En el suelo urbanizable no delimitado, para desarrollarlo será necesario que previamente se realice el estudio de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, quienes habrán de responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. No obstante, los citados criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

El estudio de consulta será un documento en donde se realice un avance del planeamiento previsto, con la zonificación y un análisis pormenorizado de la viabilidad de implantación de los distintos servicios urbanísticos (abastecimiento de aguas, saneamiento, accesibilidad y energía eléctrica), contando con los informes favorables de los organismos afectados.

Los vertidos se deberán incorporar a las redes municipales, y en consecuencia en los suelos residenciales. Se incorporará la carga urbanística de 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

En los suelos urbanizables de uso industrial, se aplicará una carga urbanística, según la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros/metro cuadrado de suelo industrial, o 90,15 euros por habitante equivalente.

Los planes parciales que desarrollen el planeamiento, en sus Ordenanzas deberán fijar las características de los vertidos admisibles en la red de alcantarillado del polígono, por referencia al “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón” de 10 de marzo de 2004, estableciendo además, con toda claridad, la obligación de depuración individual de la parcela, si el efluente no reúne tales características.

Asimismo, en las Ordenanzas de los planes parciales, se obligará a que cada parcela industrial cuente con su acometida individual con una arqueta de control de vertidos para su posible aforo y toma de muestras del Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina.

En todos los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable no delimitado deberán aportar un estudio geotécnico del terreno.

Para el desarrollo del suelo urbanizable SU-4 será necesario que se haya desarrollado como mínimo el 70% de la superficie de las unidades de ejecución colindante.

Tendrá prioridad el desarrollo del SU-4 al de los otros suelos urbanizables no delimitados (SU-2, SU-6 y SU-8).

Se clasifican los sectores:

SECTOR SUZ-ND 2:

Uso: residencial

Superficie: 45.733 metros cuadrados.

Densidad máxima: 30 viviendas/hectárea.

Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se establece una reserva del 20% destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Se deberá realizar un viario que conecte a los actuales y de prolongación a la trama urbana existente en el suelo urbano colindante. Se deberá desarrollar un único sector.

SECTOR SUZ-ND 5:

Constituye la reserva para el futuro desarrollo industrial, está situado junto a la Autovía de Madrid-Zaragoza.

Uso: Industrial.

Edificabilidad: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

Superficie: 1.206.674 metros cuadrados.

Se desarrollará mediante sectores con una superficie mínima de 10 hectárea.

Cualquier sector que se delimita deberá garantizar la conexión viaria con los sistemas generales viarios, así como con el sistema general de depuración de aguas residuales.

SECTOR SUZ-ND 6:

Uso: residencial. Vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada.

Superficie: 197.053 metros cuadrados

Densidad máxima: 13 viviendas/hectárea.

Edificabilidad bruta: 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se establece una reserva del 20% destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Los viarios deberán conectar con los existentes en la actualidad, y se procurará que tenga una tipología similar al de la zona de ensanche colindante.

Los sectores que lo desarrollen tendrán una superficie mínima de 4 Ha.

SECTOR SUZ-ND 7:

Uso: Industrial para naves de almacenes y talleres.

Superficie: 80.757 metros cuadrados.

SGV-2 integrado: 5.267 metros cuadrados.

Edificabilidad bruta: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Deberá estar construida la variante y se deberá hacer una vía de servicio a cada lado del vial que una el suelo urbano y la variante.

La superficie mínima de los sectores para desarrollarlo es de 3 hectáreas.

SECTOR SUZ-ND 8:

Se establece entre la carretera de Madrid N-II, la Ronda y la Zona Deportiva.

Uso: residencial. Vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada.

Superficie: 93.539 metros cuadrados.

Densidad máxima: 13 viviendas/hectárea.

Edificabilidad bruta: 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se establece una reserva del 20% destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

En general, las cesiones se establecerán próximas a la zona de equipamiento deportivo existente.

Los sectores que se delimiten tendrán una superficie mínima de 4 hectáreas.

D. TÍTULO IV**NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE****4.1. CAPÍTULO I****RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE****4.1.1. Definición.**

Suelo no urbanizable son los terrenos del término municipal 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 o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

4.1.2. Clasificación.

El suelo no urbanizable se clasifica en especial, genérico y de especial protección para el futuro embalse Mularroya. Suelo no urbanizable especial: 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 o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes. Se divide a su vez este suelo en las siguientes áreas de protección:

- a) De protección de las infraestructuras y recursos hidráulicos.
- b) De protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje.
- c) De protección de elementos histórico artísticos.
- d) De protección del Parque de Mularroya.
- e) Futuro embalse de Mularroya.

Suelo no urbanizable genérico: Es el resto de los terrenos de suelo no urbanizable, cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del suelo de Aragón.

4.1.3. Régimen General.

El suelo no urbanizable, en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en los artículos 22 a 25 de la Ley del Suelo.

4.2. CAPÍTULO II

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CONDICIONES GENERALES

4.2.1. Suelo no urbanizable de protección de recursos hidráulicos e infraestructuras.

Estos suelos son inedificables 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.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección, vendrá fijada por la legislación propia de esta.

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

4.2.1.1. Zona de protección de línea eléctrica de alta tensión.

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en la siguiente legislación:

—Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector Eléctrico.

—Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

—Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En esta zona de protección no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

4.2.1.2. Zona de Protección de la Red de Carreteras.

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre;

Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- Dominio público: Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

- Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y ocho (8) metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del

organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Solo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado solo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado solo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

- Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística y se ajustarán a las establecidas para el suelo no urbanizable genérico.

Las plantaciones de arbolado solo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

- A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.

- A dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

- A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de esta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en estas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Solo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos solo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

4.2.1.3. Zona de protección de vías pecuarias y caminos rurales.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 22/1974, de 27 de Junio, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2.876/1978. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de estas, guardarán las distancias mayores de ocho metros (8 metros) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de esta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de diez metros (10 metros), del eje de los mismos.

4.2.1.4. Zona de protección de cauces públicos.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de cinco (5) metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complementa o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que solo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada, quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

Las condiciones urbanísticas de esta zona serán las que regulen el suelo no urbanizable genérico.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de cien (100) metros, contados a partir de ambos límites del alveo del cauce.

4.2.1.5. Zona de protección de acequias.

Se establece una banda de 3 m. a cada lado del cajero de la acequia.

No se permite ningún tipo de construcción en esta zona.

4.2.1.6. Zona de protección de tendidos aéreos.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación

forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación de radiodifusión del Estado.

La afección será de 5 m. a cada lado del eje de la línea, y dentro de la zona no se permite edificación alguna.

4.2.1.7. Zona de protección del oleoducto Rota-Zaragoza.

Se establece una zona de protección de total de 15,24 metros, a partir del eje 5 y 10, 24 metros en dirección N, en el lado izquierdo y derecho.

En esta zona no podrán realizarse ningún tipo de edificación y únicamente servicios urbanísticos previo informe del organismo titular del oleoducto.

4.2.1.8. Instalaciones de radio-comunicación.

Las infraestructuras destinadas a prestar servicio móvil u otros servicios de telefonía vía radio, no podrán instalarse a una distancia inferior a 500 metros del suelo urbano de carácter residencial.

4.2.2. Suelo no urbanizable de protección del medio ambiente del suelo y del paisaje.

4.2.2.1. Contaminación del medio ambiente.

La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

Polución de las aguas: Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales, deberán ajustarse a lo prescrito en la Normativa aprobada por Resolución de 23-04-1969

“Normas de proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales” y la N.T.E. - I.S.D./1974 “Instalaciones, salubridad, depuración y vertido”, así como lo establecido en el “Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas”.

Contaminación atmosférica: Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según el “Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas” (Decreto de 30-11- 1961), solo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como regla general.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

4.2.2.2. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

Disposición general: Cuando de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el suelo no urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará por aplicación del Real Decreto legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su ejecución (Real Decreto 1.131/1998 de 30 de septiembre), además de los supuestos contemplados en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Los Reales Decretos mencionados regulan el desarrollo, contenido y tramitación de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, incluyendo en sendos anexos las obras, instalaciones o actividades obligadas a presentar este documento ante el Organismo Administrativo correspondiente; asimismo, la Ley 4/89, en sus disposiciones adicionales, amplía la lista de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, deberán elaborar un análisis de evaluación de impacto ambiental, con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyectos:

- Cualquier ocupación del suelo protegido o de alto valor ecológico que supere los dos mil metros cuadrados (2.000 metros cuadrados).
- Cualquier modificación de uso u ocupación de suelo no urbanizable genérico superior a los cien mil metros cuadrados (100.000 metros cuadrados).
- Cualquier movimiento de tierras superior a diez mil metros cúbicos (10.000 metros cúbicos).
- Cualquier obra lineal de longitud superior a cinco kilómetros (5 km).
- Cualquier edificación de volumen superior a dos mil metros cúbicos (2.000 metros cúbicos).

En estos casos se admitirá un trámite reducido para los Análisis de Impacto Ambiental, que consistirá en lo siguiente:

- El estudio tendrá las siguientes características:
 - Descripción del proyecto y sus actuaciones: ocupación del suelo, tipología edificatoria, usos previstos, etc.
 - Inventario y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales más significativas.
 - Identificación y valoración de impactos y repercusiones naturales y socio-económicas de la actuación propuesta.
 - Documentación fotográfica de la zona y su entorno.
 - Establecimiento de medidas protectoras y correctoras en su caso, con posibles alternativas.
 - Análisis de impacto visual conforme a lo determinado en el artículo 39.

b) La presentación de este Estudio se hará ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa y simultánea a la autorización que debe solicitarse.

c) No podrá concederse licencia ni autorización para las obras ni usos del suelo antes referenciados, sin la previa estimación de que el proyecto no será negativo para el medio natural que lo va a acoger, quedando obligado el peticionario a la adopción de medidas correctoras y protectoras indicadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u órgano competente.

Basureros y estercoleros: Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del Término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que estima más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 metros del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente, la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

Arbolado: No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje.

Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona. Los montes de utilidad pública: El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamentos de Montes.

No se autorizará nuevos asentamientos de edificaciones en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La aplicación mínima aplicable en estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arbolada vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal, que impida o limite la principal misión de estos montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

4.2.3. Suelo no urbanizable de protección de elementos históricos-artísticos.

Se catalogan a efectos de su protección los siguientes:

- Ermita de la Virgen de Cabañas.
- Edificio Huerta de Garay, carretera de Alpartir.
- Vivienda carretera de Épila.

Se establece un círculo de protección de radio 100 metros, con centro en el edificio.

En este círculo no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

4.2.4. Suelo no urbanizable de especial protección en el Parque de Mularroya.

Es una zona ubicada al suroeste del término municipal, en su parte más montañosa, ocupada en parte por masas arbóreas y monte bajo.

4.2.5. Suelo no urbanizable de especial protección para el futuro embalse de Mularroya

Corresponde a los terrenos previstos para el vaso del Embalse.

4.2.6. Suelo no urbanizable de especial protección para los yacimientos arqueológicos.

La protección será en el entorno definido en el catálogo de bienes culturales.

Listado de yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal de La Almunia de Doña Godina (Zaragoza):

- Peirón Camino Fontellas/Camino Hondo-(50-025-0013).
- Barranco de Jabacín (50-025-0009).
- Cabañas (50-025-0007).
- Cabezo Chinchon-Nertobriga I (50-025-0005).
- Cabezo de Aspro (50-025-0010).
- Fuente de la Nava (50-025-0002).
- Parque de Mularroya (50-025-0006).
- Puyrredondo (50-025-0003).
- La Redonda (50-025-0004).
- Virgen de Cabañas (50-025-0008).
- La Cuesta (50-025-0014).

4.3. CAPÍTULO III

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO. CONDICIONES GENERALES

4.3.1. Construcciones sujetas a licencia municipal.

Se podrá autorizar mediante licencia de obras concedida por el Ayuntamiento, las siguientes construcciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.

c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

4.3.1.1. Normativa aplicable.

A) Usos Vinculados a Explotaciones Agrarias.

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

a) Usos de Cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.

Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

b) Construcciones Agrícolas:

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

— Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 metros cuadrados.

— La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

— Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 6 metros.

— Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable de la Cámara Agraria Local sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.

— En fincas de superficie inferior a 4.000 metros cuadrados, únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de 40 metros cuadrados y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

b) Construcciones agrícolas:

c) Construcción de granjas:

Podrá autorizarse la construcción de granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que la superficie ocupada por las instalaciones no sea superior a 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado de parcela.

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 5 metros de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 metros.

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etc., deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas o bien remitirse genéricamente al mismo.

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística que será concedida por el Ayuntamiento. Será condición imprescindible para el otorgamiento de esta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal.

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

Comprende las siguientes modalidades:

a) Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.

b) Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente instalación o construcción.

Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como puede ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas directamente por el Ayuntamiento con informe vinculante del Servicio de que dependa la conservación y explotación de la obra pública.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará los 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

La edificación será como máximo de tres plantas (PB+2), y deberá estar retranqueada de todos los linderos un mínimo de 5 metros.

La parcela deberá dotarse de los servicios urbanísticos.

La edificación estará de acuerdo con el entorno y se prohíbe la teja negra o pizarra.

C) Uso de vivienda unifamiliar.

Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Condición de aislada.

El propietario deberá disponer de una finca cuya superficie sea igual o superior a 15.000 metros cuadrados

Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de 8 metros a cualquier lindero de la finca.

b) Condiciones de la edificación.

La edificación no superará los 300 metros cuadrados construidos.

La altura máxima será de 7 metros y dos plantas (PB + 1).

c) Servicios a la parcela.

— Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

— Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de Junio de 1982.

— Evacuación de aguas: No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

4.3.2. Construcciones sujetas a autorización especial.

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los proyectos supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la Ley de Aragón.

Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasarán los 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

4.3.2.1. Normativa aplicable.

A) Usos de utilidad pública o Interés Social que requieran emplazarse en el Medio Rural

Entre ellos se pueden encontrar:

— Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.

— Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

— Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor.

— Actividades de esparcimiento: áreas de picnic establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo.

— Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

— Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

— Los servicios de infraestructuras y cementerio.

B) Característica de la edificación.

La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Altura máxima PB+2, en el caso de necesitar por funcionalidad la instalación una mayor altura deberá justificarse.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 metros a cada uno de los linderos.

La tipología de los edificios será similar a los del entorno, prohibiendo la teja negra y la pizarra.

ANEJO FICHAS UNIDADES DE EJECUCIÓN (SU)

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-1

• Emplazamiento: En la zona oeste del municipio, junto a la carretera N-II.

• Objetivos de la ordenación

— Obtener los terrenos necesarios que permita concluir el vial de la Ronda.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias y residencial con tolerancia industrial.

Tipología: Vivienda colectiva en R-4 y vivienda colectiva e industrias en residencial con tolerancia industrias agrícolas.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,6682

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 33,27%.

• Zonificación: R-4 y residencial con tolerancia industrial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-1	
SUPERFICIE TOTAL		16.265 m²	
USO	RESIDENCIAL	10.853 m²	
	VIALES	5.412 m²	
	ZONA VERDE	0 m²	
CESIONES		33,27 %	
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,6682	
CALIFICACIÓN	R4	RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PLAZO DE ACTUACIÓN	CINCO AÑOS		
Nº VIVIENDAS	100		
OBJETIVO	OBTENCIÓN DE VIALES		

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-2

• Emplazamiento: En la zona oeste del municipio, junto a la Ronda de San Juan Bosco.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,4062

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 43,75%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-2	
SUPERFICIE TOTAL		8.367 m²	
USO	RESIDENCIAL	4.706 m²	
	VIALES	3.660 m²	
	ZONA VERDE	0 m²	
CESIONES		43,75 %	
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,4062	
CALIFICACIÓN	R4		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PLAZO DE ACTUACIÓN	CINCO AÑOS		
Nº VIVIENDAS	44		
OBJETIVO	OBTENCIÓN DE VIALES		

Unidad de ejecución: UE-3.

• Emplazamiento: En la zona oeste del municipio, junto a la Ronda de San Juan Bosco

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbana.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.
- b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales: Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,3167

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 47,33%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-3
SUPERFICIE TOTAL		8.998 m²
USO	RESIDENCIAL	4.739 m²
	VIALES	4.259 m²
	ZONA VERDE	0 m²
CESIONES		47,33 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,3167
CALIFICACIÓN		R4
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		CINCO AÑOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		44
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-4.

• Emplazamiento: En la zona noroeste del municipio, junto a la Ronda de García Giménez.

• Objetivos de la ordenación:

- Obtener los viales necesarios para completar la trama urbana.
- Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

- Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.
- Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.
- b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales: Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,3589

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 45,64%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-4
SUPERFICIE TOTAL		7.854 m²
USO	RESIDENCIAL	4.269 m²
	VIALES	3.585 m²
	ZONA VERDE	0 m²
CESIONES		45,64 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,3589
CALIFICACIÓN		R4
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		CINCO AÑOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		40
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-5.

• Emplazamiento: En la zona noroeste del municipio, junto a la Ronda de García Giménez.

• Objetivos de la ordenación:

- Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.
- Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

- Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.
- Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales: Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,5178

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 39,29%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-5
SUPERFICIE TOTAL		5.788 m²
USO	RESIDENCIAL	3.514 m²
	VIALES	2.274 m²
	ZONA VERDE	0 m²
CESIONES		39,29 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,5178
CALIFICACIÓN		R4
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		5 AÑOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		33
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-6.

• Emplazamiento: Situado al norte del municipio, junto a la carretera N-II, salida hacia Zaragoza.

• Objetivos de la ordenación:

- Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.
- Ordenar los volúmenes edificables.
- Obtención de un espacio verde.

• Condiciones vinculantes:

- Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.
- Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales: Usos: Comercial y hostelero

Edificabilidad máxima: 1 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 0,6428

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 35,72%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de servicios.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-6
SUPERFICIE TOTAL		22.110,96 m²
USO	SERVICIOS	14.212,00 m²
	VIALES	5.868,96 m²
	ZONA VERDE	2.030,00 m²
CESIONES		35,72 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,6428
CALIFICACIÓN		SERVICIOS VERDE PÚBLICA
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		3 AÑOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		0
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-7

• Emplazamiento: Situado en la zona norte del municipio, junto a la avenida de Zaragoza.

• Objetivos de la ordenación:

- Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.
- Ordenar los volúmenes edificables.

• Obtener una zona de equipamiento.

• Condiciones vinculantes:

- Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.
- Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales: Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,2851

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 41,90%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-7
SUPERFICIE TOTAL		11.328 m ²
USO	RESIDENCIAL	6.582 m ²
	VIALES	3.954 m ²
	EQUIPAMIENTO	792 m ²
CESIONES		41,90 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,2851
CALIFICACIÓN	R4	EQUIPAMIENTO G.
SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN		
PLAZO DE ACTUACIÓN	DOS AÑOS	PROYECTO REPARCELACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS	61	
OBJETIVO OBTENCIÓN DE VIALES Y P. EQUIPAMIENTO		

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-8.

• Emplazamiento: Situado entre la avenida de Zaragoza y la Oficina Comarcal Agroambiental.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Obtener una zona verde.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,4256

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 42,98%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-8
SUPERFICIE TOTAL		9.440 m ²
USO	RESIDENCIAL	5.383 m ²
	VIALES	2.439 m ²
	ZONA VERDE	1.618 m ²
CESIONES		42,98 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,4256
CALIFICACIÓN	R4	VERDE PÚBLICA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN		
PLAZO DE ACTUACIÓN	CINCO AÑOS	PROYECTO REPARCELACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS	50	
OBJETIVO OBTENCIÓN DE VIALES Y ZONA VERDE		

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-9.

• Emplazamiento: En el este del municipio, junto a la OCA y la avenida del Corazón de Jesús.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Obtener un espacio de zona verde.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 3 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• La estructura viaria contemplada en los planos de ordenación tiene carácter de determinación del Plan.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: Residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias. Se destinará al menos un 10% de la edificabilidad a usos compatibles con el principal.

Tipología: Vivienda colectiva, vivienda unifamiliar.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,4919

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 40,33%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

• Observaciones: Se tendrá en cuenta las recomendaciones realizadas en el Estudio Geotécnico que se adjunta en el anexo de la memoria.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-9
SUPERFICIE TOTAL		23.792,38 m ²
USO	RESIDENCIAL	14.198,00 m ²
	VIALES	7.959,38 m ²
	ZONA VERDE	1.635,00 m ²
CESIONES		40,33 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,4919
CALIFICACIÓN	R4	VERDE PÚBLICA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN		
PLAZO DE ACTUACIÓN	TRES AÑOS	PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS	132	
OBJETIVO OBTENCIÓN DE VIALES Y ZONA VERDE		

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-10.

• Emplazamiento: Situada al este del municipio junto a la avenida del Corazón de Jesús y apoyada en el Camino de la Virgen del Pilar.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 3 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un Sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,7860

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 28,56%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

• Observaciones: Se tendrá en cuenta las recomendaciones realizadas en el estudio geotécnico que se adjunta en el anexo de la memoria.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-10
SUPERFICIE TOTAL		6.397 m ²
USO	RESIDENCIAL	4.570 m ²
	VIALES	1.827 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		28,56 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,7860
CALIFICACIÓN	R4	
SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN		
PLAZO DE ACTUACIÓN	TRES AÑOS	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS	42	
OBJETIVO OBTENCIÓN DE VIALES		

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-11.

• Emplazamiento: Situado en el sureste del municipio, entre el camino de la Virgen del Pilar y la carretera A-220.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un Sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,6699.

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 33,20%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-11
SUPERFICIE TOTAL		10.833 m ²
USO	RESIDENCIAL	7.236 m ²
	VIALES	3.159 m ²
	ZONA VERDE	438 m ²
CESIONES		33,20 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,6699
CALIFICACIÓN		R4 VERDE PÚBLICA
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		CINCO AÑOS PROYECTO REPARCELACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		67
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES Y ZONA VERDE

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-12.

• Emplazamiento: Situado en el sureste del municipio, junto a la carretera A-220.

- Objetivos de la ordenación:
 - Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.
 - Ordenar los volúmenes edificables.
- Condiciones vinculantes:
 - Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 3 años.
 - Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Un mínimo del 30% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un Sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:
Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,4114

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 43,54%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-12
SUPERFICIE TOTAL		8.980 m ²
USO	RESIDENCIAL	5.070 m ²
	VIALES	3.910 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		43,54 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,4114
CALIFICACIÓN		R4
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		TRES AÑOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		50
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-13.

• Emplazamiento: Situado al sur del municipio, entre el Instituto de Enseñanza Media Cabañas y la carretera de Alpartir.

- Objetivos de la ordenación:
 - Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.
 - Ordenar los volúmenes edificables.
- Condiciones vinculantes:
 - Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.
 - Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un Sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:
Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,4507

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 41,97%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-13
SUPERFICIE TOTAL		18.314 m ²
USO	RESIDENCIAL	10.627 m ²
	VIALES	5.096 m ²
	EQUIPAMIENTO	2.591 m ²
CESIONES		41,97 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,4507
CALIFICACIÓN		R4 EQUIPAMIENTO DOCENTE
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		CINCO AÑOS PROYECTO REPARCELACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		98
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES Y EQUIPAMIENTO DOCENTE

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-14.

• Emplazamiento: Situada al sur del municipio, apoyada en la carretera de Alpartir.

- Objetivos de la ordenación:
 - Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.
 - Ordenar los volúmenes edificables.
- Condiciones vinculantes:
 - Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.
 - Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un Sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:
Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,6099.

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 35,60%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-14
SUPERFICIE TOTAL		4.671 m ²
USO	RESIDENCIAL	3.008 m ²
	VIALES	1.663 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		35,60 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,6099
CALIFICACIÓN		R4
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE ACTUACIÓN		5 AÑOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS		28
OBJETIVO		OBTENCIÓN DE VIALES

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-16.

• Emplazamiento: Situado al noreste del término.

- Objetivos de la ordenación:
 - Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.
 - Ordenar una zona de equipamiento.
- Condiciones vinculantes:
 - Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 2 años.
 - Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un Sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:
Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

Edificabilidad máxima: 0,40 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 0,3233.

d) Dotaciones locales: Viario: 13,91%.

e) Equipamiento: 5,26%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-7.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-16
SUPERFICIE TOTAL		51.415 m ²
USO	RESIDENCIAL	41.560 m ²
	VIALES	7.152 m ²
	EQUIPAMIENTO	2.703 m ²
CESIONES		19,17 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,3233
CALIFICACIÓN	R7	EQUIPAMIENTO G.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN	
PLAZO DE ACTUACIÓN	DOS AÑOS	PLAN ESPECIAL
Nº VIVIENDAS	38	
OBJETIVO	DOTAR DE SERVICIOS y OBTENCIÓN DE UN EQUIPAMIENTO	

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-17.

• Emplazamiento: Situado al sur del término, apoyado en la carretera local de Alpartir.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

• Obtener una zona de equipamiento.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 2 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

Edificabilidad máxima: 0,40 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 0,30711.

d) Dotaciones locales: Viario: 15,84%.

e) Equipamiento: 7,38%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-7.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-17
SUPERFICIE TOTAL		50.514 m ²
USO	RESIDENCIAL	38.784 m ²
	VIALES	8.003 m ²
	EQUIPAMIENTO	3.727 m ²
CESIONES		23,22 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,3071
CALIFICACIÓN	R7	EQUIPAMIENTO Gral.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN	
PLAZO DE ACTUACIÓN	DOS AÑOS	PLAN ESPECIAL
Nº VIVIENDAS	38	
OBJETIVO	DOTAR DE SERVICIOS y OBTENCIÓN DE UN EQUIPAMIENTO	

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-18.

• Emplazamiento: Situado junto a la carretera N-II.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: Industrias Agrarias compatibles con residenciales, hotelero, comercial, administrativo, equipamiento, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva e industria agrícolas.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,6469.

d) Dotaciones locales: Varios: 34,12%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de residencial con tolerancia industrial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-18
SUPERFICIE TOTAL		13.979 m ²
USO	RESIDENCIAL	9.209 m ²
	VIALES	4.770 m ²
	ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		34,12 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,6469
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACIÓN	CINCO AÑOS	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS	75	
OBJETIVO	OBTENCIÓN DE VIALES	

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-19.

• Emplazamiento: Está situado en el barrio de San Sebastián, junto a la Autovía de Madrid a Zaragoza.

• Objetivos de la ordenación:

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un Sector.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: residencial unifamiliar.

Edificabilidad máxima: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 0,7862.

d) Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 37,10%.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-5.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-19
SUPERFICIE TOTAL		7.040 m ²
USO	RESIDENCIAL	4.428 m ²
	VIALES	2.239 m ²
	ZONA VERDE	373 m ²
CESIONES		37,10 %
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,7862
CALIFICACIÓN	R5	VERDE PÚBLICA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLAZO DE ACTUACIÓN	5 AÑOS	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Nº VIVIENDAS	34	
OBJETIVO	OBTENCIÓN DE VIALES Y ZONA VERDE	

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-20.

• Emplazamiento: Situado al sur del municipio, junto a la zona de equipamiento deportivo.

• Objetivos de la ordenación:

• Obtener una superficie que permita la ampliación del equipamiento deportivo.

— Obtener los viales necesarios para completar la trama urbanística.

— Ordenar los volúmenes edificables.

• Condiciones vinculantes:

— Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 5 años.

— Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.

— Un mínimo del 20% de las viviendas construidas en este ámbito serán de régimen de protección oficial.

• Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como una unidad de actuación.

b) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales:

Usos: residencial compatible con uso comercial, hotelero, equipamiento, almacenaje, talleres y pequeñas industrias.

Tipología: Vivienda colectiva.

Edificabilidad máxima: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

c) Aprovechamiento medio del sector: 1,0180.

d) Dotaciones locales: Equipamiento deportivo y viario

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-20	
SUPERFICIE TOTAL		33.830 m ²	
USO	RESIDENCIAL	13.776 m ²	
	VIALES	7.106 m ²	
	EQUIPAMIENTO	12.948 m ²	
CESIONES		59,27 %	
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,0180	
CALIFICACIÓN	R4	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
PLAZO DE ACTUACIÓN	CINCO AÑOS	PROYECTO REPARCELACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN	DE Y DE
Nº VIVIENDAS	128		
OBJETIVO	OBTENCIÓN DE VIALES Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-21.

• Emplazamiento: La U.E.-21 de suelo urbano se halla comprendida entre la avenida de Madrid, camino de la Oliva, calle Tenor Fleta y calle Ronda. Sus límites vienen grafiados en los planos de Ordenación, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

• Objetivos de la ordenación:

— Sector de reurbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional de toda la localidad en su ensanche oeste.

— Complementar los equipamientos y dotaciones urbanísticas existentes, públicos y privados. En especial, generar nuevos espacios lucrativos de uso comercial que den respuesta a una creciente demanda ciudadana de los mismos.

— Reserva legal para la producción de viviendas con régimen de protección pública.

— Traslado de la actual cooperativa agrícola del casco urbano a otra localización más adecuada.

— Apertura de un nuevo vial como prolongación a la trama viaria ya existente y obtención de terrenos para la nueva Ronda Sur, Ronda Cortes de Aragón, y su conexión con la avenida de Madrid.

• Parámetros urbanísticos:

— Superficie total del ámbito: 24.386,20 metros cuadrados.

— Superficie de cesiones

a) Viales: 4.123,90 metros cuadrados (16,9% del ámbito/3.024,10 metros cuadrados de vial público incorporado).

b) Espacios libres de uso público: 4.530 metros cuadrados (18,6% del ámbito).

— Edificabilidad total del ámbito: 36.474 metros cuadrados.

— Aprovechamiento medio: 1,271 metros cuadrados/metro cuadrado.

— Edificabilidad total por usos:

a) residencial libre/otros usos: 25.531,80 metros cuadrados.

b) residencial VPA: 10.949,20 metros cuadrados.

— Número máximo de viviendas: 302.

• Instrumentos de ordenación y gestión:

Proyecto reparcelación + proyecto urbanización. Sistema de actuación: Compensación.

• Otras determinaciones: La realidad de la producción urbanística y edificatoria actuales aconsejan la realización de diferentes fases de urbanización y edificación, que serán definidas en el proyecto de urbanización, y la compatibilidad de los usos residenciales futuros y los usos productivos actuales en tanto no se produzca la reurbanización completa del ámbito. El proyecto de reparcelación deberá estudiar pormenorizadamente las cuestiones referentes a accesos a garaje para mancomunar los mismos de modo que se minimice al máximo el número de rampas de garaje, especialmente en el frente de la avenida de Madrid.

• Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4 y R2/g°2.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-21	
SUPERFICIE TOTAL		24.386 m ²	
USO	RESIDENCIAL Area PEATONAL (R-2)	12.708 m ² (2.150 m ²)	
	VIALES	7.148 m ²	
	ZONAS VERDES	4.530 m ²	
CESIONES		47,89 %	
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,2713	
CALIFICACIÓN	R4	R2/g°2	Z.VERDE PÚBLICA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
PLAZO DE ACTUACIÓN	5 AÑOS	Pº REPARCELACIÓN URBANIZACIÓN	+ Pº
Nº VIVIENDAS	302 (30% VPA)		
OBJETIVO	RECONVERSIÓN Y OBTENCIÓN DE ZONA VERDE		

ANEJO NORMAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL-S.1 POLÍGONO INDUSTRIAL LA CUESTA II

1. GENERALIDADES.

1.1. Contenido.

Las presentes Ordenanzas reguladoras establecen la reglamentación del régimen urbanístico y de la edificación en el sector correspondiente al Plan parcial que se desarrolla en el paraje de "La Cuesta".

1.2. Ámbito de aplicación.

Su ámbito de aplicación es la totalidad del sector S-1.

1.3. Vigencia.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor con la aprobación definitiva, por el Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina.

1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas.

Todo promotor de edificación o técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación.

1.5. Aplicación e interpretación.

Corresponde al Ayuntamiento de La Almunia de Doña Godina, en el ámbito de su competencia, la aplicación de las presentes ordenanzas.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. Calificación del suelo.

Los terrenos objeto de ordenación son calificados por el Plan parcial en:

— Zona industrial.

— Espacios libres y zonas verdes.

— Equipamiento deportivo.

— Equipamiento social.

— Equipamiento comercial.

— Viales.

Las zonas están delimitadas en el plano de proyecto P-6 (zonificación).

2.2. Desarrollo del planeamiento. Estudios de detalle.

Si fuese preciso completar o adaptar determinaciones del Plan parcial, se redactarán los estudios de detalle que fuesen necesarios.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y/o rasantes o la ordenación de volúmenes con las especificaciones del Plan parcial, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.

Los estudios de detalle se ajustarán en lo dispuesto sobre ellos en la Ley Urbanística de Aragón.

2.3. Ejecución del planeamiento.

2.3.1. Gestión.

Se establece como sistema de ejecución el de cooperación que desarrollará las unidades de ejecución UE-1 y UE-2.

2.3.2. proyectos de urbanización.

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan parcial.

Estas determinaciones se refieren a vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras instalaciones públicas.

Los proyectos de urbanización constituyen el instrumento de desarrollo del Plan parcial, no pudiendo por sí mismos contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

3. Planos de proyecto y de detalle.

4. Pliego de condiciones técnicas particulares.

5. Mediciones.

6. Cuadros de precios descompuestos.

7. Presupuesto.

Las obras de urbanización e incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el párrafo anterior, serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica

e) Jardinería en el sistema de espacios libres

Se incluirá en el proyecto de urbanización la canalización de líneas telefónicas.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

3. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

3.1. Red viaria.

Los diferentes elementos que componen el perfil tipo del vial tendrán como base las dimensiones y características definidas en el Plan parcial y que se especifican en los correspondientes planos.

La estructura del firme y el espesor y los materiales que constituyen sus

capas, se ajustarán a las necesidades del tráfico rodado y a las características del terreno. Su cálculo y dimensionamiento se realizará de acuerdo con la normativa vigente del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Todos estos elementos técnicos podrán ser modificados de forma justificada en el proyecto de urbanización, sin que ello suponga una alteración en la Ordenación prevista en el Plan parcial.

3.2. *Suministro de agua.*

La procedencia de las aguas será de la red municipal. La toma se realizará en el punto indicado, justificándose su cambio en el proyecto de urbanización si fuera necesario.

Las redes de conducción y distribución cumplirán las condiciones para que las mismas se fijan en el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento del MOPU (O.M. de 28 de julio de 1974).

3.3. *Saneamiento.*

Las redes de saneamiento serán de tipo separativo, las aguas fecales conectarán con el colector municipal previsto para la estación depuradora de aguas residuales y las pluviales con el escurridor existente.

Los caudales de cálculo de aguas fecales se obtendrán a partir de los de abastecimiento y las de aguas pluviales por los métodos clásicos a partir de la pluviometría de la zona.

Las redes se proyectarán con tuberías circulares que cumplan las prescripciones técnicas del pliego general de tuberías para saneamiento del MOPT.

3.4. *Electricidad y alumbrado.*

El suministro de energía eléctrica se efectuará con arreglo a las dotaciones previstas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de la compañía suministradora.

3.5. *Telecomunicaciones.*

Se realizará el proyecto de las instalaciones de telecomunicación conforme a los criterios de la ley vigente.

4. *NORMAS DE EDIFICACIÓN.*

4.1. *Condiciones comunes a todas las zonas.*

4.1.1. *Ocupación del suelo.*

Se podrá edificar en el suelo calificado como industrial o de equipamiento en el Plan parcial.

4.1.2. *Condiciones de edificabilidad*

Se entiende por edificabilidad la relación existente entre la suma de las superficies cubiertas de cada planta y la superficie total de la parcela neta.

Se limite para cada zona en su apartado correspondiente.

4.1.3. *Condiciones de altura.*

La altura de cada edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del forjado de la última planta.

Las alturas máximas permitidas se encuentran establecidas, para cada zona, en su correspondiente apartado.

4.1.4. *Alineaciones y retranqueos.*

Las edificaciones podrán tener la fachada sobre la vía pública retranqueada de la misma, podrá tener el frente de la parcela o dejar parte sin edificar.

4.1.5. *Condiciones estéticas.*

Se justificará en cada caso la idoneidad de la solución aportada en función de los usos previstos, cuidándose especialmente el uso de materiales de terminación, de calidad de constatada, que no planteen problemas de mantenimiento.

4.1.6. *Condiciones higiénico-sanitarias.*

Las aguas negras procedentes de los edificios deberán verterse obligatoriamente a la red de alcantarillado.

Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducirlas rápidamente sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas si no son llevadas por conductos apropiados, al menos hasta 0,40 metros por encima de la cumbrera del edificio y 1,20 metros en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

Deberán cumplirse las normas Técnicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-81, correspondiente las condiciones térmicas, acústicas y prevención incendios, en todos los proyectos de edificación.

Todo edificio deberá tener instalados los Servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.

4.2. *Condiciones particulares en cada zona.*

4.2.1. *Zona industrial.*

Este tipo de ordenación corresponde a parcelas integradas totalmente por edificaciones industriales. Se establecen dos graduaciones: Grado 1 y grado 2.

4.2.1.1. *Usos permitidos*

Uso característico: El de industrial y almacenes, permitiéndose todos los tipos de con excepción de aquellos que puedan producir efectos perjudiciales sobre el resto del polígono.

Usos compatibles:

a) Alojamiento: queda excluido a excepción de las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

b) Terciario: Comercio se permite el uso comercial mayorista. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.

c) Equipamiento: La enseñanza de Formación Profesional que esté unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

d) Quedan prohibidos los restantes usos

Cada industria deberá reservar, dentro de su área, los espacios para estacionamiento y carga y descarga de mercancías en función de sus necesidades.

4.2.1.2. *Disposición general de la edificación.*

La edificación cumplirá la disposición de alineaciones que se señalan en el apartado 4.1.4 de estas ordenanzas.

El retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto a las alineaciones oficiales o linderos, será como mínimo de 15 metros.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados de construcción. Su localización estará en el interior de la parcela. Asimismo, independientemente de esta reserva de aparcamiento se habilitará espacio suficiente en el interior de la parcela para las operaciones de carga y descarga sin invadir la vía pública.

4.2.1.3. *Parcela mínima.*

— Grado 1. Se establece una parcela mínima de 15.000 metros cuadrados.

— Grado 2. Se establece una parcela mínima de 9.500 metros cuadrados.

4.2.1.4. *Edificabilidad.*

Se establece una edificabilidad en suelo industrial de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado, de suelo neto industrial.

4.2.1.5. *Ocupación.*

— Grado 1. La ocupación máxima será del 60%, con un retranqueo a la fachada posterior de 5 metros para prevención de incendios.

— Grado 2. La ocupación máxima será del 45%, con un retranqueo a la fachada posterior de 5 metros para prevención de incendios. (Id. Nota al pie anterior).

4.2.1.6. *Altura máxima.*

El número máximo de plantas será de tres, destinando la segunda planta a oficinas.

La construcción total, tendrá una altura máxima de 18 metros.

Se excluyen de esta altura las construcciones especiales para la industria como chimeneas, silos, etc. Que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

4.1.2.7. *Protección del medio ambiente*

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medio ambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria por sí a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

A continuación, se establecen unos parámetros de obligado cumplimiento para aquellos casos en que normas específicas o generales de mayor rango no los establezcan. En caso de duplicidad se adoptará la mas restrictiva. (Idénticas a las del PGOU, de rango superior).

4.2.2. *Equipamiento comercial.*

4.2.2.1. *Condiciones de uso.*

Uso característico: Es el comercial.

Usos compatibles:

a) Alojamiento: Excluido a excepción de las viviendas destinadas a personal vinculado al uso específico de equipamiento o el hotelero.

b) Terciario: Se permite el uso comercial, hostelería, restaurantes y cafés, etc.

c) Equipamiento: Permitidos.

d) Quedan prohibidos los restantes usos

4.2.2.2. *Disposición general de la edificación.*

La edificación será aislada y tendrá una ocupación máxima del 60% en el interior de la parcela.

Los retranqueos mínimos a linderos serán de 5 metros.

Parcela mínima 500 metros cuadrados.

Vendrá obligada a la reserva de una plaza de estacionamiento por cada 150 metros cuadrados construidos.

4.2.2.3. *Edificabilidad.*

Se establece una edificabilidad de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

4.2.2.4 *Altura máxima*

La altura máxima será de 10 metros.

4.2.3. *Equipamiento social.*

4.2.3.1. *Condiciones de Uso.*

Uso característico: Es el de equipamiento social de uso privado o público destinado a la enseñanza, cultura, sociedad, asistencia social y restantes servicios comunitarios.

Usos compatibles:

a) Alojamiento: Excluido a excepción de una vivienda para personal vinculado al uso específico de equipamiento.

b) Terciario: Permitido el uso en oficinas destinadas a actividades de servicio público como asesoramiento de empresas, agencias bancarias, oficinas postales, etc.

c) Equipamiento: Permitidos los Educativos, Sanitarios, Socio-Culturales, Asistenciales, Religiosos y Servicios Públicos.

d) Quedan prohibidos los restantes usos

4.2.3.2. Disposición general de la edificación

La edificación será aislada y tendrá una ocupación máxima del 60% en el interior de la parcela.

Los retranqueos mínimos a linderos serán de 5 metros.

Parcela mínima 500 metros cuadrados.

4.2.3.3. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

4.2.3.4 Altura máxima.

La altura máxima será de 12 metros.

4.2.4. Equipamiento deportivo.

El único uso permitido es el de equipamiento deportivo de uso público.

En la zona deportiva, se permitirán construcciones afines al uso deportivo con una ocupación máxima del 20% y una altura máxima de 10 metros.

4.2.5. Espacios libres y zonas verdes.

4.2.5.1. Condiciones de uso.

Uso Característico: Es el espacio libre de uso público.

Uso Compatibles: Únicamente las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernadero o aseos.

4.2.5.2. Sistemas de viales.

Constituye el sistema de viales las zonas grafiadas en el plano correspondiente destinada a dotar de acceso tanto rodado como peatonal a todos los espacios delimitados en la zonificación.

Se permiten los estacionamientos en las zonas especialmente reservadas para ello en los viales.

5. LEGISLACIÓN APLICABLE

En lo dispuesto en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina, y en su caso, en lo dispuesto en la vigente Ley Urbanística de Aragón.

4. Épila. — *Modificación puntual número 12 de las normas subsidiarias de municipales.* (CPU 2016/105).

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 12 de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Épila, 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 6 de octubre de 2016. Esta modificación fue objeto de aprobación inicial por decreto de Alcaldía, con fecha 28 de julio de 2016, procediéndose a su devolución para su aprobación por el Pleno municipal, tal y como preceptúa el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Segundo. — De acuerdo con lo anterior, con fecha 26 de septiembre de 2016 el Pleno municipal aprueba inicialmente la modificación núm. 11 de Épila. A su vez, dicho expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ número 181, de 8 de agosto de 2016, y en el periódico “Heraldo de Aragón”, de 5 de agosto de 2016, sin que se hayan presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 12 de septiembre de 2016 por el secretario del Ayuntamiento.

Tercero. — La documentación técnica presentada en soporte papel y digital lleva fecha de mayo de 2016 y consta de los siguientes apartados:

I. Memoria descriptiva.

II. Memoria justificativa.

III. Planos.

—6R3 Zonificación. Usos del suelo (vigente).

—6R4 Zonificación. Usos del suelo (propuesta).

Cuarto. — En el expediente no consta ningún informe sectorial.

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 13 de enero 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 esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. En el caso de las normas subsidiarias municipales las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 85 de dicho texto refundido, y conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con ciertas especialidades, todo ello de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria Segunda apartado 4 del referido texto legal.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

El artículo 86 recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento. En este concreto caso, se requerirá, en relación al cambio de calificación propuesto por estar destinado a equipamiento:

—El cumplimiento de los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales correspondientes al incremento de suelo urbano, o bien la pertinente justificación de minorar o excepcionar los mismos, excepcionalmente, atendiendo al principio de proporcionalidad por la pequeña dimensión de la modificación.

—El aporte de la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

—El análisis de la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo, en este caso urbano residencial.

Tercero. — El municipio de Épila cuenta como instrumento de planeamiento con normas subsidiarias de planeamiento municipal no adaptadas a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, anterior a la vigente en la actualidad, siendo esta la modificación puntual núm. 12 de las mismas.

Cuarto. — En relación al objeto de la modificación puntual núm. 12, esta pretende el cambio de zonificación de parte de una parcela urbana propiedad de dicha sociedad mediante la recalificación del suelo, pasando de zona de equipamiento a suelo industrial.

Varias son las circunstancias que avalan la recalificación de la parcela de suelo de equipamiento a suelo industrial:

—La puesta en valor y apuesta de futuro que puso en marcha el Ayuntamiento de Épila transformando unos suelos de secano sin actividad en la zona sureste de la localidad en terrenos de uso industrial dando lugar al Polígono de Valdemuel, hoy en uso con diversas actividades industriales de tipo agropecuario, de transformación y logística. La real adjudicación y compraventa de los terrenos cumpliendo el Pliego que se estableció a tal fin tenía obviamente la finalidad de poner en marcha un amplio tejido industrial y creación de puestos de trabajo, como así se hizo.

En esa situación se produjo ya en el año 1999 la adjudicación de esta parcela a la entidad Rocal-Lana, S.L., conforme a como figura en la escritura de segregación y compraventa. Se adjunta el documento.

—Geográficamente la parcela se ubica en medio del entramado industrial consolidado del polígono Valdemuel. Dada la diferencia de cota de casi 4 metros (+335,64/+331,73) existente en el suelo calificado como de equipamiento ha hecho que realmente se aprovechara para este uso la parte inferior colindante con la carretera como zona de servicios y accesos desde esta, frente a la parte superior que tiene acceso desde la calle posterior Verde Doncella y en donde se ubican naves colindantes y próximas con actividad netamente industrial agropecuaria, de logística y almacenamiento.

—El uso característico de los terrenos de la zona es el industrial no pesada, primando las naves dedicadas al cuidado, control y almacenamiento de frutas y derivados del campo —como es el caso de la actividad de Rocal-Lana—, almacenamientos industriales y fabricación de piezas y repuestos de automóvil (ver fotografías de este documento).

—La revisión de normas subsidiarias en proceso de realización con el Avance de Plan General aprobado, ya califica esta parcela como de uso industrial (ver plano en el punto 1.3.2 de este documento).

—Es una modificación de menor entidad conforme al artículo 85.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, toda vez que no afecta a determinaciones de las normas subsidiarias propias de la ordenación estructural de acuerdo a lo estipulado en el artículo 40 de esta Ley

Respecto a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se han aportado los planos de ordenación vigente y con la modificación propuesta.

Quinto. — En la actualidad los terrenos que integran el polígono industrial de Valdemuel en la calle Verde Doncella tienen un carácter homogéneo de edificación de naves industriales aisladas o de tipo nido, conforme a la normativa de las normas subsidiarias, presentando un grado de ocupación alto (del 80% aproximadamente), con dominio de uso hortofrutícola. La parcela al sur de la de Roncal-Lana mantiene la zonificación como equipamiento ocupándola un edificio destinado a la actividad privada de restaurante con aparcamiento, como servicio anexo a la carretera de Muel-Lumpiaque.

Se propone la recalificación de 3.088 metros cuadrados de suelo correspondientes a la parcela de calle Verde Doncella, 5 de Épila pasando de suelo urbano con zonificación de equipamiento a suelo urbano con zonificación de Industrial

Como consecuencia de la modificación aislada, se modifican los siguientes documentos de las normas subsidiarias con la siguiente redacción:

2.2.2.1. Memoria justificativa:

Apartado V.4.1.1. Usos e intensidades.

e) Equipamientos escolar-educativo y otros.

Recoge aquellos suelos destinados a dichos usos y los que pueden llegar a serlo.

Superficie equipamientos: 8,71 hectáreas.

f) Suelo industrial-.

Es el suelo destinado a albergar industrias o almacenes agro-industriales. Además, se recoge como tal el suelo que ha sido objeto de convenio urbanístico suscrito en fechas recientes por el Ayuntamiento de Épila para acoger instalaciones industriales de grandes dimensiones.

— Superficie industrial: 49,52 Has.

— Cuadro de síntesis o cuadros superficies (suelo urbano).

— Residencial Intensivo: 11,53 hectáreas.

— Residencial Semiintensivo: 18,56 hectáreas.

— Residencial Extensivo: 21,34 hectáreas.

— Residencial Especial-Cuevas: 7,03 hectáreas.

— Equipamiento escolar-educativo y otros: 8,71 hectáreas.

— Industrial: 49,52 hectáreas.

— Áreas libres y deportivas: 19,53 hectáreas.

La modificación aislada núm. 12 afecta gráfica y exclusivamente al plano de zonificación. Usos del suelo que tras las últimas modificaciones recogidas núm. 8 a 10 pasa a ser el 6 R4 y que se incorpora como plano suelto a la presente Modificación

En su caso le serían de aplicación las condiciones de la edificación de la zonificación industrial recogidas en el apartado II.9.7 de las normas urbanísticas.

Según el visor de la sede electrónica del catastro las parcelas afectadas dentro del ámbito de la modificación son:

— Referencias catastrales: 3770116XM4037B0001TT y 3770116XM4037B0002YY.

La presente modificación afecta a las siguientes superficies conforme el documento técnico aportado:

A) La parte baja, anexa a la carretera y accesos desde esta, con superficie aproximada de S1 = 2.194 metros cuadrados (medida catastral).

B) La parte posterior, con acceso desde la calle industrial Verde Doncella con una superficie adjudicada de S2 = 3.088 metros cuadrados.

La superficie neta catastral de la finca de Roncal-Lana es de S = 3.871 metros cuadrados correspondiente a los 3.088 metros cuadrados de zona de equipamiento más 783 metros cuadrados de su propiedad que tiene ya zonificación como suelo industrial.

Conforme a las ordenanzas, los parámetros urbanísticos de aplicación pasarían de los establecidos para los equipamientos (punto II.9.6) a los establecidos para la zona industrial (II.9.7). A destacar:

• II.9.6 Equipamiento. Escolar-educativo. Restantes.

Usos dominantes: Los definidos en el apartado II.8.5, siendo compatibles el residencial como anexo a las actividades dominantes y el de industrial artesanal no molesta sujeta a los usos educativo y cultural. Asimismo puede introducirse en esta zona por necesidades del propio municipio los usos del apartado II.8.7 (zonas deportivas) y II.8.8 (zonas verdes y espacios libres).

• Punto II.8.5: Se distinguen los siguientes equipamientos:

— Equipamiento sanitario-social.

— Equipamiento escolar.

— Equipamiento sociocultural.

— Equipamiento hotelero.

— Equipamiento ferroviario.

Ocupación máxima: Será libre, resultante de la edificabilidad permitida.

Edificabilidad máxima: 2 metros cuadrados/metro cuadrado pudiendo rebasarse en casos excepcionales y previo análisis e informe municipal.

Altura máxima: 9,6 metros equivalente a tres plantas, pudiendo rebasarse en casos excepcionales y previo análisis e informe municipal

• II.9.7. Suelo industrial.

Uso dominante: Uso industrial, que en caso de industria pesada o peligrosa, nociva, antihigiénica e insalubre, necesitará aprobación expresa del

Ayuntamiento y de los organismos oficiales de la DGA. Compatibles los usos de servicios, almacenamiento, oficinas, y residencial exclusivamente al servicio de la industria.

Ocupación máxima: 100% cumpliendo con excepcionalidad con los tranqueos preceptivos.

Edificabilidad: 4,5 metros cúbicos/metros cuadrados.

Altura máxima: 8 metros libres o 10 metros hasta la coronación de cerramientos.

Sexto. — Por último cabe comprobar el cumplimiento de las determinaciones que deben contener las modificaciones, recogidos en el fundamento jurídico segundo.

Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, esta no se considera conveniente ni adecuada. Hay que advertir que se realizó una operación de compraventa de parte de la parcela destinada a equipamiento en el año 1999 y que la documentación técnica gráfica que aparece tras esa fecha, en diversas modificaciones aisladas de las normas subsidiarias municipales de Épila anteriores y en esta misma, sigue estableciendo que dicha parcela está destinada a equipamiento administrativo, social y cultural, es decir, se trata de terrenos dotacionales al servicio del municipio. Dicha operación de compraventa en sí misma no puede considerarse como una causa justificativa del cambio de zonificación que se pretende llevar a cabo. Conforme la información obtenida del catastro, la parcela se edificó en el año 2009.

Hay que advertir además que en la actualidad, tras la visita técnica, se constata que en la parcela objeto de la modificación ya existe una nave construida, que conforme la memoria aportada se trata de nave industrial hortofrutícola en similitud volumétrica y constructiva con la edificación de las parcelas colindantes.

Por lo que respecta a la definición del nuevo contenido del Plan y su grado de precisión similar al modificado, teniendo en cuenta el grado de definición del planeamiento vigente objeto de modificación, y el objeto de la modificación propuesta, se considera ajustada la documentación presentada al objeto pretendido, considerándose su grado de precisión y nivel de detalle similar al modificado.

Conforme a los requisitos especiales que establece el artículo 86 del TRLUA, para el caso de que la modificación tuviera por objeto modificar el uso del suelo, deberá 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. El Ayuntamiento deberá tener en cuenta que esta reducción de suelo dedicada a equipamientos debería estar compensada en otra ubicación de tal forma que no se produzca una reducción de terrenos reservados para equipamiento al servicio de la población del municipio. Y por lo que se refiere al cumplimiento de módulos de reserva se deberían cumplir los establecidos en el TRLUA, o bien, aportar la justificación de menor o excepcionar los mismos, atendiendo al principio de proporcionalidad por la pequeña dimensión de la modificación.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la modificación planteada no se encuentra suficientemente justificada para llevarse a efecto.

Séptimo. — En relación a la documentación aportada en soporte digital tendría que completarse con la memoria en formato no editable.

Por otro lado, también haría falta incluir en dicho CD la ficha NOTEPA (formato editable, no editable) además de impresa y en cuanto a la ficha de datos generales del anexo V de la NOTEPA, se requiere el aporte dicha ficha impresa, rellena en lo que respecta única y exclusivamente a la modificación introducida, además de añadirla en formato digital, tanto editable como no editable.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la modificación número 12 de las normas subsidiarias de planeamiento de Épila, de acuerdo con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

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

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

* * *

5. **Escatrón.** — *Modificación puntual número 8 de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio.* (CPU 2016/108).

Visto el expediente relativo a la modificación número ocho de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Escatrón, 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 11 de octubre de 2016. Dicho expediente fue objeto de suspensión para incorporar el informe preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, el cual se obtuvo con fecha de 19 de diciembre de 2016.

Segundo. — Con fecha 5 de agosto de 2016, el Pleno municipal aprueba inicialmente la modificación núm. 8 de Escatrón. A su vez, dicho expediente

de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ número 188, de 17 de agosto de 2016, así como en el periódico “Heraldo de Aragón” de la misma fecha, sin que se hayan presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 4 de octubre de 2016 por el Secretario del Ayuntamiento.

Tercero. — La documentación técnica presentada en soporte papel y digital consiste en una memoria justificativa, en la que se describen los antecedentes urbanísticos, el objeto de las modificaciones propuestas y se realiza la justificación legal y urbanística de las mismas, así como de su no afección al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y sus efectos sobre este. Se incluye como anexo un reportaje fotográfico de ejemplos edificatorios en el entorno del casco antiguo.

Cuarto. — Como ya se ha indicado anteriormente, consta el informe sectorial de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, del Gobierno de Aragón, de fecha 19 de diciembre de 2016, de carácter favorable.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 13 de enero 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 esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. En el caso de las normas subsidiarias municipales las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 85 de dicho texto refundido, y conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con ciertas especialidades, todo ello de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria Segunda apartado 4 del referido texto legal.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

Tercero. — El municipio de Escatrón cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 24 de julio de 2001 y publicadas en el BOPZ de 9 de octubre de 2001, planeamiento no adaptado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Desde su aprobación se han llevado a cabo siete modificaciones.

Cuarto. — En relación con el objeto del presente expediente, la modificación pretende las ordenanzas relativas a los “usos permitidos” en las distintas zonas del suelo urbano y las normas estéticas de la edificación en la zona del Casco Antiguo. A continuación se detallan los artículos a modificar:

— Art. 139. Usos permitidos en zona Casco Antiguo, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas.

— Art. 150. Usos permitidos en zona Extensión del Casco Antiguo, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas.

— Art. 153. Usos permitidos en zona de Extensión del Casco urbano, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas.

— Art. 163. Usos permitidos en zona Ciudad Jardín “Unifamiliar en hilera. Intensidad I”, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas.

— Art. 170. Usos permitidos en zona Ciudad Jardín “Unifamiliar en hilera. Intensidad II”, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas.

— Art. 177. Usos permitidos en zona Ciudad Jardín “Unifamiliar en hilera. Intensidad III”, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas

— Art. 184. Usos permitidos en zona Ciudad Jardín “Unifamiliar aislada o adosada”, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas

— Art. 190. Usos permitidos en zona servicios complementarios, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas

— Art. 195. Usos permitidos en zona garajes, con el objeto de limitar la superficie de los almacenes agrícolas.

— Art. 140. Condiciones de la edificación. Normas estéticas de la edificación en zona Casco Antiguo, con el objeto de modificar los materiales a utilizar en aleros, cubiertas, fachadas y carpintería.

Quinto. — En el apartado 4 de la memoria se describe y justifica la propuesta de modificación, que consiste en primer lugar en limitar la superficie de los almacenes agrícolas en todas las zonas del suelo urbano en las que se permite el uso Agrícola y en segundo lugar en modificar las normas estéticas de la edificación en el Casco Antiguo.

a) Modificación de los artículos 139, 150, 153, 163, 170, 177, 184, 190 y 195.

En cuanto a la limitación de la superficie de los almacenes agrícolas, se ha considerado la afección que causaría la instalación de un almacén agrícola sin limitación de superficie en un entorno de uso principal residencial, por lo que se pretende en la presente modificación dar una nueva redacción a estos apartados con el objeto de clarificar las limitaciones del uso agrícola en las distintas zonas del suelo urbano. La solución que se adopta es delimitar la superficie construida para cada zona al mismo límite que para el resto de almacenes no agrícolas.

b) Modificación del artículo 140.

Se pretende modificar las condiciones estéticas de la edificación en el Casco Antiguo. Los elementos estéticos o constructivos que se pretenden modificar son los siguientes:

— Art. 140.5. El elemento de cubierta permitido en el casco antiguo está limitado exclusivamente a la teja curva o árabe cerámica. Se pretende con la presente modificación permitir también la teja de hormigón en tonos rojizos, terrosos u ocre.

— Art. 140.3. El uso de hormigón visto en los aleros limitado actualmente a madera y ladrillo macizo, con objeto de adecuar la normativa a las técnicas constructivas habituales en el siglo XXI.

— Art. 140.7. Para las fachadas los materiales permitidos se limitan al ladrillo cerámico y los enfoscados. Se pretende con la modificación permitir el uso de otros materiales y técnicas constructivas habituales en la zona como son la piedra, en mampostería o aplacado y las pinturas sobre revestimientos continuos, en tonos rojos, ocre, terrosos o blancos, evitando los colores estridentes.

— Artículo 140.5 y artículo 140.7. En proyectos de nuevos equipamientos públicos se pretende dar cierta libertad al proyectista en la elección de los materiales de cubierta y fachada.

— Art. 140.7. En la actual normativa resuelve los huecos y paramentos con carpintería preferentemente de madera vista barnizada, con dicha modificación se quiere ampliar los materiales pudiendo utilizar también carpinterías metálicas y de PVC siempre y cuando no tengan acabado anodinado o brillo metálico.

Sexto. — Analizado el expediente de la modificación aislada núm. 8 de las normas subsidiarias de Escatrón, 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 las normas Subsidiarias, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

Finalmente, por tratarse de una modificación que no afecta al suelo no urbanizable, no resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental establecida en el artículo 57 del citado TRLUA.

No obstante, se solicita informe preceptivo a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural por la existencia de un Bien Catalogado en el Casco Antiguo.

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

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 de la disposición transitoria única de la Norma Técnica de Planeamiento (NO-TEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 6 de octubre de 2011, establece que en el caso de modificaciones de planeamiento general, textos refundidos, aprobación o modificación de planes de desarrollo, cuyo planeamiento no esté redactado conforme a la norma técnica de planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como anexo V de dicha norma técnica.

La presente modificación no incorpora la ficha de datos urbanísticos, por lo que se deberá adjuntar para cumplir con lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento.

Con respecto al contenido, podemos hacer una distinción:

a) En cuanto a la modificación de los artículos 139, 150, 153, 163, 170, 177, 184, 190 y 195.

En cuanto al cumplimiento de lo previsto en el artículo 85.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se considera justificada la conveniencia de la modificación planteada relativa a la limitación de la superficie construida de los almacenes agrícolas, considerando aceptable que dicha limitación sea similar al resto de almacenes en cada una de las zonas del suelo urbano.

b) En cuanto a la modificación del artículo 140.

Con respecto a la modificación de las condiciones estéticas de la edificación en Casco Antiguo, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1. Se considera justificada la conveniencia de la incorporación de la teja de hormigón en tonos rojizos, terrosos y ocreos como elemento de cubierta.

2. La modificación en los materiales de fachada, incorporando como elementos permitidos la piedra, en mampostería o aplacado y las pinturas sobre revestimientos continuos, en tonos rojos, ocreos, terrosos o blancos, se considera justificada en la zona de Casco Antiguo. También podemos destacar que en la actualidad coexisten con el ladrillo cerámico y enfoscados, fachadas con revestimiento de monocalpa.

3. En cuanto al uso de hormigón visto en aleros, ya existe esta tipología en el Casco Antiguo, pero en todos los casos dichos aleros están recubiertos con pintura. Se considera justificada la conveniencia de la modificación, incorporando a la ejecución de dichos elementos un tratamiento final en tonos rojos, ocreos, terrosos o blancos.

4. Se considera justificada la conveniencia de la modificación planteada relativa a la incorporación de cerramientos metálicos o de PVC sino se permiten acabados anodizados y o con brillos metálicos, siendo aceptable la utilización de colores similares a la madera.

5. Finalmente, en la modificación de las condiciones estéticas de la edificación, también se hace hincapié en la libertad de materiales utilizados en fachada y cubierta para equipamientos públicos. Se considera justificada la conveniencia de la modificación cuando la utilización de nuevos materiales se desprenda de un estudio de integración en el entorno.

Séptimo. — En virtud de todo cuanto antecede, y como conclusiones finales, en relación con la modificación núm. 8 de las normas subsidiarias de planeamiento de Escatrón, se considera que las modificaciones propuestas cumplen las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 8 de las normas subsidiarias de planeamiento de Escatrón, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

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

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

ORDENANZAS MODIFICADAS POR LA MODIFICACIÓN NÚMERO 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESCATRÓN

ZONA CASCO ANTIGUO. CLAVE 1.

Art. 139 “Usos permitidos”.

Residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenaje (máximo 200 metros cuadrados de superficie), artesanal, garajes, talleres de reparación (máximo 200 metros cuadrados de superficie), agrícola (máximo 200 metros cuadrados de superficie), industria de 1.ª y 2.ª categoría y equipamientos.

En el ámbito del PERI 1 únicamente se permitirán los usos residenciales, hotelero y equipamiento.

ZONA EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO. CLAVE 2.

Art. 150 “Usos permitidos”.

Se permiten los siguientes usos: residencial, hotelero comercial, oficinas, almacenaje de superficie inferior a 500 metros cuadrados, artesanal, garajes, talleres de reparación de superficie inferior a 500 metros cuadrados, agrícola de superficie inferior a 500 metros cuadrados, equipamientos e industrias de 1.ª y 2.ª categoría.

ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO. CLAVE 3.

Art. 153 “Usos permitidos”.

Se permiten los siguientes usos: residencial, hotelero comercial, oficinas, almacenaje de superficie inferior a 500 metros cuadrados, artesanal, garajes, talleres de reparación de superficie inferior a 500 metros cuadrados, agrícola de superficie inferior a 500 metros cuadrados, equipamientos e industrias de 1.ª y 2.ª categoría.

CIUDAD JARDÍN. CLAVE 4

UNIFAMILIAR EN HILERA. CLAVE 4.1

CLAVE 4.1.1. INTENSIDAD I

Art. 163 “Usos permitidos”.

Residencial, hotelero, garajes, comercial, agrícola de superficie inferior a 500 metros cuadrados y equipamientos.

CIUDAD JARDÍN. CLAVE 4

UNIFAMILIAR EN HILERA. CLAVE 4.1

CLAVE 4.1.2. INTENSIDAD II

Art. 170 “Usos permitidos”.

Residencial, hotelero, garajes, comercial, agrícola de superficie inferior a 500 metros cuadrados y equipamientos.

CIUDAD JARDÍN. CLAVE 4

UNIFAMILIAR EN HILERA. CLAVE 4.1

CLAVE 4.1.3. INTENSIDAD III

Art. 177 “Usos permitidos”.

Residencial, hotelero, garajes, comercial, agrícola de superficie inferior a 500 metros cuadrados y equipamientos.

CIUDAD JARDÍN. CLAVE 4

UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA. CLAVE 4.2

Art. 184 “Usos permitidos”.

Residencial, hotelero, garajes, comercial, agrícola de superficie inferior a 500 metros cuadrados y equipamientos.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. CLAVE 5.

Art. 190 “Usos permitidos”.

—Usos característicos: Almacenes de superficie inferior a 500 metros cuadrados, talleres de reparación de superficie inferior a 500 metros cuadrados y garajes

—Usos compatibles: Oficinas, artesanal, agrícola de superficie inferior a 500 metros cuadrados, equipamientos e industrias de primera y segunda categoría.

—Usos prohibidos: Los restantes.

GARAJES. CLAVE 6.

Art. 195 “Usos permitidos”.

—Usos característicos: Garajes

—Usos compatibles: Almacenes de superficie inferior a 100 metros cuadrados y agrícola de superficie inferior a 100 metros cuadrados.

—Usos prohibidos: Los restantes.

* * *

6. **Zuera.** — *Modificación número 2 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana.* (CPU 2016/27).

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 2 del texto refundido de texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Aunque la modificación se denominó por el Ayuntamiento modificación núm. 1 del texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, a efectos sistemáticos se estima que debe llamarse modificación núm. 2, ya que la número 1 fue la que el Ayuntamiento denominó como modificación núm. 27 del PGOU de Zuera.

La presente modificación aislada del texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Zuera tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 29 de febrero de 2016.

Con fechas de 17 de marzo y 18 de noviembre de 2016 se produjeron sendos escritos de devolución por carecerse de la documentación necesaria para la tramitación del expediente, siendo aportada definitivamente esta mediante oficio del Ayuntamiento de fecha 12 de diciembre de 2016.

Segundo. — La referida modificación del texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Zuera fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (aplicable en virtud de remisión efectuada por el artículo 85.2 del citado cuerpo legal), con fecha 6 de agosto de 2015. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 197, de 28 de agosto de 2015. En el período de información pública, según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Zuera obrante en el expediente, de fecha 29 de octubre de 2015, no se ha presentado alegación alguna.

Con fecha de 6 de junio de 2016, y para agilizar la tramitación del resto de objetos, el Pleno del Ayuntamiento dejó en suspenso parte de los mismo que formaban parte inicialmente de esta modificación, en concreto los objetos 1, 4 y 9.

Tercero. — La documentación técnica aportada consta de un dossier cuya estructura es la siguiente:

— Memoria.

— Planos de información (ordenación vigente).

— Planos de ordenación (ordenación modificada).

Cuarto. — En el expediente constan los siguientes informes:

• Informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha de 2 de febrero de 2015, de carácter no favorable para los objetos denominados inicialmente 9, 11 y 12, no mostrándose reparos para los restantes.

• También consta el informe del INAGA, de fecha 11 de noviembre de 2014, en relación con la modificación propuesta, el cual es favorable.

• Informe de Protección Civil, de 19 de marzo de 2015, con las siguientes consideraciones:

— Informa que no se prevé que de la modificación se generen situaciones que impliquen graves riesgos colectivos en relación con el planeamiento inicial, por lo que desde el punto de vista de la Protección Civil se informa favorablemente.

—De los objetos que finalmente se presentan a aprobación definitiva en este momento, cabe destacar las consideraciones siguientes:

- Respecto a la incorporación del uso comercial en determinados ámbitos del municipio, se informa que en función de las características de los locales donde se lleve a cabo la actividad, pudiera ser de aplicación el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la norma básica de autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia (anexo I, apartado 2, grupo g).

- Se aprovecha para advertir de los riesgos asociados a problemas geotécnicos en parte del término municipal, en especial en los terrenos incluidos dentro del polígono “Los Llanos” o la fachada oriental del polígono “El Campillo”, que presentan riesgo alto por colapso según lo indicado en los Mapas de Susceptibilidad de Riesgos de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (Idearagón), por lo que previa a la urbanización deberá realizarse un estudio geotécnico de detalle para poder determinar posibles problemas geotécnicos (sobre todo de colapso y/o subsidencia).

- Informe Servicio Provincial, Sección Defensa de la Propiedad, Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, de 6 de septiembre de 2016, de carácter favorable.

- Informe del Departamento de Economía, Industria y Empleo, de 20 de diciembre de 2016, Informa en virtud de lo dispuesto por la Ley 4/2015 de Comercio de Aragón, indicando una serie de consideraciones para el posterior desarrollo de usos comerciales en las áreas previstas.

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 13 de enero 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 esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. En el caso de los Planes Generales las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 85 de dicho texto refundido, y conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con ciertas especialidades.

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 Zuera 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 28 de julio de 2004. Tras la aprobación de numerosas modificaciones puntuales, con fecha 22 de julio de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mostró conformidad con el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana elaborado por el Municipio, de tal forma que este último es el documento técnico de planeamiento urbanístico vigente en la actualidad.

Con posterioridad, con fecha 25 de febrero de 2016 fue aprobada la modificación puntual núm. 27 del PGOU, que realmente debería haberse denominado modificación puntual núm. 1 del TRPGOU, de tal forma que la presente se trata, como ya se ha indicado anteriormente de la núm. 2, para una mejor sistemática.

Cuarto. — La modificación puntual que se tramita tuvo originariamente 15 objetos diferenciados, de los cuales por voluntad municipal, mediante varios acuerdos, se han suspendido 9 y desistido de otro. De este modo, según el certificado del secretario del Ayuntamiento de la Villa de Zuera en relación a los objetos sobre los que se solicita la aprobación definitiva, estos son seis:

26.2. Objeto núm. 2: Inclusión del uso comercial como compatible en la zona industrial grado 0.

26.5. Objeto núm. 5: Cambio de clasificación en el entorno del colegio San Gabriel.

26.6. Objeto núm. 6: Definición y concreción en la documentación gráfica del PGOU de la calificación de los equipamientos en el polígono industrial “Los Llanos”, calificándolos de acuerdo al Plan parcial que desarrolló el sector como equipamientos privados.

26.7. Objeto núm. 7: Inclusión de nuevos usos compatibles en las unidades ZUA 29.1 y ZUA 29.2.

26.10. Objeto núm. 10: Cambio de calificación de equipamiento privado situado en la confluencia de la calle Mayor con la calle del Salz.

26.15. Objeto núm. 15: Reordenación de una manzana en el polígono industrial El Campillo.

Quinto. — A continuación se analizan pormenorizadamente los distintos objetos de que consta el presente expediente:

a) Objeto núm. 2. Inclusión del uso comercial como compatible en la zona industrial grado 0.

Se pretende incluir en la regulación de la zona industrial grado 0, aplicable al polígono industrial “El Campillo”, la compatibilidad con el uso comercial, de tal forma que se permita la implantación de usos terciarios de forma autónoma generando nuevas sinergias que puedan dotar de mayor impulso al polígono que recibe dicha calificación, propiciando además un mayor nivel de ocupación de las parcelas que pertenecen a esta zonificación. En la actualidad se permite el uso comercial únicamente al servicio de la industria. Sin embargo, se destaca desde la propia memoria presentada, que el uso comercial sí se permite en otros grados presentes en el polígono, como es el caso de la zona industrial grado 00 (ampliación del polígono “El Campillo”), justificándose así que el cambio propuesto no supone una medida radical que ponga en peligro la fisonomía del ámbito.

El cambio propuesto supone la alteración del artículo 166.1 de las Ordenanzas del texto refundido del PGOU.

El polígono industrial del Campillo, en suelo urbano, se ubica al norte del núcleo urbano principal. Efectivamente, se constata que, junto a las manzanas del ámbito, de suelo urbano consolidado y no consolidado (recibiendo las unidades de ejecución la denominación CUA), que se califican como zona industrial grado 0, existen otras calificadas como zona industrial grado 00, en la ampliación del polígono industrial, esto es, en la unidad de ejecución CUA 3, al sureste. Para esta última calificación se admite el uso comercial, sin indicarse ninguna consideración adicional al respecto.

Respecto a la introducción del uso comercial como permitido, en la calificación zona industrial grado 0, no advirtiéndose posibles efectos negativos sobre la ordenación ya establecida, y teniéndose en cuenta que el informe sectorial en materia de comercio no expone ninguna objeción al respecto, no se encuentra inconveniente alguno.

b) Objeto núm. 5. Cambio de clasificación en el entorno del Colegio San Gabriel.

Se indica que en el Plan General de Ordenación Urbana, por error material, se dejó una parte de las edificaciones del Colegio San Gabriel, en algunos planos, como suelo no urbanizable de protección A2 (cultivos de regadío en terrazas medias y altas), fuera del suelo urbano restante. Lo que se pretende ahora es incluir todas las edificaciones en el conjunto del centro docente, de forma que se corrija el error material detectado, y así poder destinarse esas edificaciones a usos complementarios propios del docente, por parte del propio colegio, que es privado concertado. En el texto refundido vigente, el colegio aparece como equipamiento privado EQS-I, rodeado por suelo no urbanizable especial denominado A2 que corresponde a cultivos de regadío en terrazas medias y altas.

De acuerdo con el visor de régimen jurídico del territorio de Idearagón, sobre los terrenos objeto de alteración no existen afecciones sectoriales. La protección de cultivos de regadío parece pues, que fue voluntad municipal. Si bien en los planos a mayor escala del texto refundido del PGOU, tanto de clasificación de suelo urbano como de zonificación, alineaciones y fondos aparecen excluidos del ámbito del colegio en suelo urbano los terrenos que ahora se pretenden incorporar, la delimitación propuesta sí se veía reflejada en el plano guía del suelo no urbanizable S.N.U. 00, así como en el planos ampliado del mismo S.N.U. 8, por lo que se constata que existían discrepancias entre planos como se ha indicado en la memoria de la modificación.

Sin perjuicio de que se pueda aceptar la alteración propuesta como una corrección de error, la seguridad jurídica está garantizada como modificación al haber sido sometida a información pública. La regulación aplicable según la zonificación establecida es la prevista en el artículo 173 “Zona servicios y equipamientos” de las normas urbanísticas del texto refundido del PGOU, estableciéndose dentro del mismo, además, las siguientes especificaciones:

- Colegio San Gabriel:

- Uso principal: Docente.

- Tipología: Edificaciones en bloques aislados.

—Alineaciones: Señaladas en planos, se pueden modificar mediante estudio de detalle.

—Ocupaciones: Sobre las superficies grafiadas de parcelas netas.

No obstante, no quedan definidos los ámbitos edificables en los terrenos que se añaden, resultando conveniente el establecimiento, por coherencia con la regulación establecida para el restante ámbito, para una correcta aplicación de la regulación establecida.

El plano de zonificación, alineaciones y fondos propuesto para la corrección de error consistente en la delimitación del Colegio San Gabriel deberá ser aportado corrigiendo la posición de la nueva delimitación que aparece movida respecto al parcelario sobre el que se dibuja.

c) Objeto núm. 6. Definición y concreción en la documentación gráfica del PGOU de la calificación de los equipamientos en el polígono industrial “Los Llanos”, calificándolos de acuerdo al Plan parcial que desarrolló el sector como equipamientos privados.

De acuerdo con la memoria presentada, el ámbito afectado, originariamente suelo urbanizable, fue desarrollado en su momento por la empresa estatal SEPES, tratándose en la actualidad de un polígono industrial de suelo urbano consolidado. El correspondiente Plan parcial del sector definió las reservas de suelo como equipamiento privado. Sin embargo, con posterioridad, en el planeamiento general se omitió dicha consideración.

El Plan parcial del polígono fue aprobado definitivamente en 1993, disponiéndose de un ejemplar en el archivo de la Diputación General de Aragón, denominado texto refundido en cumplimiento de las prescripciones ordenadas por la CPOT de Zaragoza en su sesión del día 15 de julio de 1993.

En el vigente texto refundido se recoge del mismo modo que en la revisión del PGOU, como equipamiento público. No se encuentran referencias en la memoria de la revisión que justifiquen una voluntad expresa municipal de que la manzana de dotaciones locales previstas en el plan parcial destinadas a zona deportiva, zona sanitario-asistencial y zona comercial-social pasasen a calificarse como sistema general equipamiento de uso público.

De acuerdo con la memoria del Plan parcial:

Corresponderán al Ayuntamiento, libres de cargas los viales y servicios previstos en el proyecto de urbanización, los parques y jardines públicos, la zona deportiva pública y los aparcamientos públicos, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, cuya determinación y afectación de destino se hallen expresamente establecidos en el Plan parcial de Ordenación.

Espacios libres totales: 54.128 metros cuadrados.

Viaro y aparcamientos: 89.662 metros cuadrados.

Equipamiento deportivo: 10.100 metros cuadrados.

Equipamiento sanitario asistencial: 1.000 metros cuadrados.

Total: 154.890 metros cuadrados.

Los terrenos susceptibles de propiedad privada y consecuente destino al tráfico jurídico serán enajenados por SEPES, para resarcirse de las inversiones que realice.

Posteriormente, en el artículo 24 de las normas urbanísticas del mismo Plan parcial, se señalan como zonas:

• Edificables: Industrial.

—Equipamiento social, sanitario, asistencial y comercial. (Sistema equipamiento).

—Parque deportivo. (Sistema equipamiento).

• No edificables:

—Viaro. (Sistema comunicaciones).

—Protección y reserva viario. (Sistema comunicaciones).

—Espacios libres de dominio y uso públicos. (Sistema espacios libres).

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compraventa al por menor del artículo, así como construcciones complementarias para almacenamiento de los mismos. Se regulan otros usos secundarios al mismo.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurante, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Así pues, se deduce, de los usos regulados, que la zona comercial-social bien puede destinarse a usos lucrativos terciarios, aunque se denomine genéricamente “de equipamiento”. Sin embargo, los restantes equipamientos, esto es, el deportivo y el sanitario asistencial, son de cesión al Ayuntamiento, y, por tanto, dotaciones locales de titularidad pública.

Sin perjuicio de lo anterior, el plano que se presenta en la documentación de la modificación como vigente, no recoge la ordenación del texto refundido del PGOU (que si concuerda con el plano de la revisión de 2004) ni se justifica, en última instancia, la ordenación nueva propuesta.

Dadas las discrepancias detectadas entre los documentos del Plan parcial, texto refundido del PGOU y Modificación propuesta, tanto en la manzana de equipamientos objeto de corrección como en otras manzanas reflejadas en el mismo plano, se consideran insuficientes los elementos de juicio para valorar positivamente la alteración que se pretende, debiéndose llevar a cabo las rectificaciones e incorporando, en su caso, las justificaciones oportunas.

d) Objeto núm. 7. Inclusión de nuevos usos compatibles en las unidades de ejecución ZUA-29.1 y ZUA 29.2.

En la memoria aportada se señala que las unidades de ejecución ZUA-29.1 y 29.2 son los únicos ámbitos de suelo urbano no consolidado con uso almacenamiento. De acuerdo con las fichas de los ámbitos, que originariamente era una única unidad de ejecución, no se remitía a planeamiento de desarrollo, requiriéndose únicamente proyecto de urbanización y de reparcelación, y, si resultase preciso, estudio de detalle. De este modo, al contenerse la ordenación pormenorizada desde el propio planeamiento general, el uso almacenamiento tiene su regulación en el artículo 172 de las Ordenanzas del texto refundido del PGOU.

Art. 166.1- ZONA INDUSTRIAL - GRADO D:

DEFINICIÓN:	Es la zona destinada fundamentalmente a uso industrial en el polígono industrial del Campillo y zonas anexas a los núcleos de población.
USO PRINCIPAL:	Se prevén usos industriales en general, siempre que sean compatibles con los existentes.
OBJETIVOS:	Consolidar el tejido industrial existente, mejorando sus servicios urbanísticos.
USOS PERMITIDOS:	Residencial: prohibido con excepción de una vivienda por parcela destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias. Industrias y Almacenes: Industrias pequeñas, medianas y grandes de los tipos I, II, III y IV. Hotelero: permitido cafeterías, restaurantes, hoteles. Comercial: prohibido salvo uso al servicio de las industrias. Oficinas: correspondientes a las propias factorías. Salas de Reunión: (Espectáculos Religiosos, Culturales): Afectos al uso industrial. Deportivo: sin limitaciones. Sanitario: sin limitaciones. Grafía: estacionamiento: sin limitaciones
EDIFICABILIDAD:	Máxima 0,90 m ² /m ²
ALTURAS:	1 planta en industria y 2 en otros usos, hasta 12 metros, salvo elementos especiales donde se admiten alturas superiores siempre que correspondan a elementos que funcionalmente así lo exijan, convenientemente justificado.
OCUPACIÓN EN PLANTA:	Máxima 90%. Se exige un mínimo del 10 % de superficie de la parcela junto a vía pública para espacios libres destinado a aparcamientos. Este espacio podrá ubicarse también en la zona de retanqueo.
PARCELA EDIFICABLE MINIMA:	300 m ² con 10 m. de longitud mínima de fachada. Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.
RETRANQUEOS:	Se exige un retanqueo lateral mínimo de 3 m. y un retanqueo posterior (en límite trasero) de 5 m en caso de colindar con otra parcela industrial, quedando prohibido utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios. Los retanqueos a linderos podrán ser eliminados mediante acuerdo escriturado entre colindantes
OTRAS ORDENANZAS:	Se consideran válidas las vigentes para el Polígono El Campillo, en todo cuanto no se opongan a estas Ordenanzas.
ALTURA LIBRE INTERIOR:	Las alturas mínimas libres de las zonas de trabajo no serán inferiores en fábricas, almacenes u oficinas a 2,5 m.
AGUAS RESIDUALES:	En el caso que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general sin previo paso por una estación depuradora, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red. Asimismo se suprimirán las materias flotantes sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes pudieran alterar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. Se cumplirán las condiciones exigidas en el art. 89 “Aguas
	residuales” y art. 75.10 “Condiciones de uso industrial” de las normas de este Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente de Zuera.

La alteración que se plantea se refiere únicamente a los usos permitidos, quedando de la siguiente manera:

• Usos permitidos: Almacenaje, transportes, usos artesanales y usos compatibles.

Comercial: Permitido.

Industrial: Industria tipo I y II.

Residencial: Hotelero.

Así pues, se pretende introducir como permitidos, además de los actuales, el uso industrial tipo I y tipo II y el residencial hotelero.

El Uso Industrial Tipo I corresponde a industria artesana, sin molestias para vivienda inmediata, y el Tipo II corresponde a industria molesta tolerable, pudiéndose implantar en zonas próximas a las residenciales pero no dentro de edificios residenciales y siempre cumpliendo las adecuadas medidas correctoras, todo ello conforme al décimo apartado, denominado “Uso Industrial”, del artículo 75 “Clasificación de los usos según su finalidad” de las normas urbanísticas del texto refundido del PGOU:

De acuerdo con el texto refundido del PGOU la unidad de ejecución ZUA 29.1 se encuentra ejecutada, no así la ZUA 29.2. El objetivo de la alteración propuesta es facilitar con la introducción de estos nuevos usos el desarrollo de las mencionadas unidades de ejecución, entendiéndose además que la regulación actual es muy restrictiva y resulta anticuada en relación a las necesidades y demandas del municipio.

Si bien parece que los usos introducidos no son susceptibles de producir efectos negativos en el entorno inmediato de los terrenos a los que se aplicará

(sobre todo en lo que respecta a los usos industriales), por lo que no habría inconvenientes desde el punto de vista urbanístico para su introducción, hay otras zonas con uso almacenaje en suelo urbano al sureste del polígono Los Llanos, que se acogerán al mismo artículo y no se están teniendo en cuenta en la memoria justificativa, por lo que el Ayuntamiento de Zuera deberá valorar la conveniencia de introducir los nuevos usos propuestos en todos los suelos urbanos zonificados como “Almacenaje” o únicamente a los ámbitos propuestos, de tal forma que se ampliará la justificación al respecto o se harán las rectificaciones oportunas.

e) Objeto núm. 10. Cambio de calificación de un equipamiento privado situado en la confluencia de la calle Mayor con la calle del Salz.

Se pretende cambiar la calificación de los terrenos ubicados en este lugar, que actualmente pertenecen a la zonificación “Equipamiento Privado- Servicios”, a “Residencial Intensiva Casco Antiguo”, que es la atribuida al resto de terrenos incluidos en la misma manzana de suelo urbano consolidado. La justificación que se aporta es que en la actualidad existen en dichos terrenos una edificación residencial de tres alturas con la planta baja destinada a usos comerciales.

Se constata, en la Sede Electrónica del Catastro, que la parcela afectada, correspondiente a la calle Mayor núm. 34, se encuentra ocupada por un edificio residencial con comercial en planta baja, cuya fecha de construcción data de 1975. En la memoria aportada se habla de la pérdida de sentido de la calificación en la actualidad sin aportar mayor justificación relativa a qué respondía esa calificación, si existía alguna previsión al respecto o se ha tratado de un error de nomenclatura del Plan General basado en la existencia del uso comercial en la planta baja. En el plano del texto refundido del PGOU denominado SG 2 Z dedicado a Sistemas Generales y Equipamientos-Detalles, aparece, sin embargo, grafiado con la trama de equipamientos de uso público. Sin perjuicio de que pueda resultar posible y justificable ese cambio de calificación para adoptar la zonificación de las parcelas colindantes, debe aportarse una suficiente justificación al respecto, explicando los antecedentes con los que se cuentan, ya que según la fecha de edificación, pudiera ser que siempre se hayan dedicado esos locales a un uso comercial. Sin perjuicio de que el cambio propuesto ha sido informado públicamente, no tiene las mismas consecuencias el que se trate como una corrección de error o una modificación de calificación. Si ha de tratarse como una modificación, se deberán cumplir los requisitos especiales previstos en el artículo 86 del texto refundido de la Ley de Urbanismo, en este caso, contemplar las dotaciones locales y sistemas generales que corresponderían al incremento residencial (sin perjuicio de poder aplicar el principio de proporcionalidad minorando o exceptuando los mismos, en función de la entidad de la modificación, que parece podría resultar aplicable si así lo estimase el Ayuntamiento de Zuera) y hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales sobre la parcela afectada durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, según registro de la propiedad o, en su defecto, catastro.

f) Objeto núm. 15. Reordenación de una manzana en el polígono industrial “El Campillo” en la confluencia de las calles Italia y Reino Unido.

Se plantea suprimir el tramo final del vial de la calle Reino Unido, que no tiene salida, ubicado en el polígono “El Campillo” que actualmente solo da acceso a una parcela que cuenta con otros accesos adicionales desde otros viales colindantes. La justificación que se da, por tanto, es la falta de utilidad del mismo, indicándose que el cambio propuesto no supone afecciones negativas a la fisonomía o funcionamiento del polígono.

La supresión de este trozo de vial, de 2.088,60 metros cuadrados, supone un cambio de calificación a zona industrial grado 0, de tal forma que se puedan ampliar las instalaciones de la empresa colindante.

Analizando la estructura parcelaria de ese ámbito de suelo urbano se constata que la supresión de ese tramo de vial no supone efectos negativos para la ordenación establecida en el planeamiento general. No obstante, como requisitos especiales para esta modificación, es necesario aplicar a los aumentos de superficie industrial los módulos de reserva de planes parciales y reservas de terrenos de sistemas generales conforme a lo dispuesto en el TRLUA y el Plan General de Zuera, permitiéndose, excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y los equipamientos en el entorno, la minoración o exención cuando se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así lo proponga el municipio y lo apruebe el Consejo Provincial de Urbanismo. Por otro lado, se permite, mediante convenio anejo al planeamiento, que se pacte la sustitución de la cesión de terrenos pertinente por materialización en metálico. Por otro lado, debe hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o el catastro. En este caso, como es lógico, al tratarse de un vial público, la titularidad pertenece al Ayuntamiento de Zuera.

En cuanto al cumplimiento de los módulos de reserva de dotaciones, el texto refundido del PGOU de Zuera, en su artículo 190, remite a lo establecido legalmente en el momento de su elaboración, no estableciendo otras reservas adicionales al respecto, por lo que, dado que en la actualidad es vigente el TRLUA, se deberán cumplir las siguientes reservas de dotaciones locales:

DL Superficie ampliación suelo industrial:		2.088,60 m ²
Edificabilidad:		1.879,74 m ² (0,90 m ² / m ²)
Unidades de reserva:		19 uds. reserva (1 ud / 100 m ² construibles)
Equipamientos / Espacios libres transición/protección:	mínimo:	167,088 m ² (8% superficie)
	previsto:	Exención
Plazas aparcamiento:	mínimo:	19 plazas total (1 plaza / ud reserva)
		10 plazas espacios públicos. (1/2 plazas totales)
	previsto:	Exención

Como se recoge en el anterior cuadro, se solicita la exención de los módulos de reserva de dotaciones locales, basándose en la escasa cuantía de las mismas.

Respecto a los sistemas generales, no procede la exigencia de 5 metros cuadrados/habitante para espacios libres puesto que al tratarse de suelos industriales, la modificación no supone ningún incremento poblacional.

Deberá valorarse la posibilidad de que las cesiones al Ayuntamiento se materializaran en metálico como alternativa a la exención, mediante el pertinente convenio urbanístico anejo al planeamiento, puesto que aunque la modificación es indiscutiblemente de menor entidad, hablamos de una superficie total de dotaciones locales que deja de ser desdeñable (considerando 10 plazas de aparcamiento de dimensiones 4,5 x 2,2 metros, hablamos de una cesión total de aproximadamente 266 metros cuadrados de suelo), y de que la alteración propuesta permitirá materializar una edificación industrial de casi 1.900 metros cuadrados. Esta es la única matización que se considera pertinente hacer al respecto de este objeto, ya que el objeto se encuentra suficientemente justificado y se cumplen los restantes requisitos exigibles según el TRLUA.

Por la ponencia técnica se solicita que se incluya en el expediente la suscripción del convenio donde se pacte la sustitución de la cesión de terrenos por materialización en metálico.

En este sentido cabe indicar que únicamente será necesaria la aportación del convenio si el propietario del vial es un titular distinto al Ayuntamiento.

Sexto. — Debido a que finalmente se han presentado a aprobación definitiva únicamente seis de los objetos iniciales de la modificación, y debiéndose subsanar ciertos reparos en algunos de dichos objetos, será necesaria la presentación de un texto refundido del documento técnico. A este se incorporarán las fichas del anexo V de la Notepa, en las que será necesario únicamente rellenar los datos numéricos correspondientes a los cambios propuestos.

Por todo lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar la modificación núm. 2 del texto refundido del PGOU de Zuera respecto de los siguientes objetos:

Objeto núm. 2.

Objeto núm. 5, con el reparo establecido en la parte expositiva de este acuerdo.

Objeto núm. 15, condicionado a la aportación de un convenio anejo al planeamiento en el que queden monetarizadas las cesiones correspondientes, siempre y cuando el propietario de los terrenos sea distinto del Ayuntamiento.

Segundo. — Suspender la modificación núm. 2 en cuanto a los objetos núm. 6, núm. 7 y 10, en tanto no se cumplan los reparos señalados en los anteriores fundamentos de derecho.

Tercero. — Una vez se corrijan los reparos establecidos en el presente acuerdo, deberá presentarse el pertinente texto refundido con el fin de aclarar y sistematizar los diferentes objetos en que consiste esta modificación.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zuera.

Quinto. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

* * *

7. Fuentes de Ebro. — Modificación aislada núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana. (CPU 2016/88).

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 16 de agosto de 2016.

Segundo. — La modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro fue aprobada inicialmente, en virtud de lo establecido en el artículo 57.1 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, por acuerdo del Pleno de fecha 20 de octubre de 2016, por el que se referendaba el decreto de la Alcaldía de 21 de junio de 2016. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 151, de 4 de julio de 2016 y en el periódico “Heraldo de Aragón” de fecha 29 de julio de 2014. En el período de información pública, según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, obrante en el expediente, de fecha 9 de agosto de 2016, no se presentó alegación alguna.

Tercero. — La modificación se redacta a instancia del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro (Zaragoza) y tiene por objeto la modificación de alineaciones de la Travesía de calle Juan Moneva, cuya anchura de reduce de 8 metros

a 6 metros, y el cambio de calificación de una superficie de unos 318 metros cuadrados de zona “residencial semi-intensiva” (RSI) a zona “residencial extensiva POL-200”.

Sexto. — Los documentos aportados son los siguientes:

— Memoria justificativa.

— Anexo.

• Documentación catastral.

• Documentación gráfica.

a) Planos de modificación

1 Situación.

2 Planeamiento vigente.

3 Modificación de planeamiento..

b) Planos Modificados del PGOU.

O-5 Fuentes de Ebro 1/clasificación del suelo.

O-6 Fuentes de Ebro 2/clasificación del suelo.

O-10 Fuentes de Ebro 1/calificación del suelo.

O-11 Fuentes de Ebro 2/calificación del suelo.

Séptimo. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, del Gobierno de Aragón, de 17 de junio de 2016, de carácter favorable. No obstante, en el seno del Consejo, el representante de dicho organismo no muestra objeción alguna a la modificación que se plantea.

Octavo. — 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 13 de enero 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 artículo 85.2 del TRLUA remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del artículo 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.

Tercero. — El municipio de Fuentes de Ebro, cuenta como instrumento de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en 30 de septiembre de 2013 y publicado en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 228, con fecha 19 de noviembre de 2013.

Desde la entrada en vigor del Plan General, y hasta la fecha, se ha llevado a cabo una modificación puntual resultando esta aprobada definitivamente por el CPUZ con fecha 27 de febrero de 2015.

Cuarto. — La modificación se redacta a instancia del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro (Zaragoza) y tiene por objeto la modificación de alineaciones de la Travesía de calle Juan Moneva, cuya anchura se reduce de 8 metros a 6 metros, y el cambio de calificación de una superficie de 364,61 metros cuadrados de los terrenos confrontantes con la misma [317,81 metros cuadrados (antes RSI)+ 46,80 metros cuadrados (antes viario)].

La superficie de la zona que nos ocupa tiene usos urbanos correspondientes al “sistema viario local” y “zonas edificables” (RSI y POL-200).

En cuanto a las singularidades ambientales, figuras de protección, riesgos, etc. que puedan afectar al área en estudio, en la memoria Justificativa se apuntan las siguientes cuestiones:

— La modificación comprende terrenos urbanizados.

— No ocupa ningún espacio catalogado como hábitat de interés comunitario. No existen efectos sobre ninguna zona incluida en el anexo V de la ley de Protección Ambiental de Aragón.

— Usos del suelo: se prevé un impacto bajo dado que se trata de un espacio urbano con una superficie reducida.

— Consumo de recursos: teniendo en cuenta el uso previsto y las preexistencias, se valora como impacto bajo. En la actualidad las parcelas que soportarán usos urbanos disponen de las redes de infraestructuras básicas para los usos previstos en el vial colindante.

— Riesgos: No se aprecia ningún incremento de los riesgos actuales.

— No se tiene constancia de la existencia de elementos de interés histórico y/o cultural, sobre los que esta modificación pueda suponer un impacto negativo.

Quinto. — . Durante la tramitación del PGOU de Fuentes de Ebro, excepto en el período de “suspensión de licencias” en el que las mismas debían cumplir simultáneamente el antiguo y el nuevo PGOU, se siguieron tramitando y concediendo licencias urbanísticas con arreglo al PGOU de 1985 entonces vigente. Esta situación hizo que se produjera la construcción de 3 viviendas unifamiliares en 3 parcelas diferentes, las cuales quedaron en situación de “fuera de ordenación urbanística” con la aprobación definitiva del PGOU, por afectar al viario público proyectado.

El anterior PGOU no contemplaba como viario público la denominada Travesía de calle Juan Moneva, sin embargo, las edificaciones mencionadas se alinearon dando espacio a un vial privado de 6 metros de anchura.

La modificación núm. 2 del PGOU de Fuentes de Ebro (Zaragoza) tiene su origen en necesidad de corregir esta incompatibilidad de las licencias mencionadas con el nuevo PGOU, modificando este último con el fin de evitar la situación de “fuera de ordenación” producida. Por otra parte, para dotar de mayor coherencia y homogeneidad a la calificación urbanística de las parcelas con fachada exclusiva a la Travesía de calle Juan Moneva, se considera correcto modificar la actual calificación de “zona residencial intensiva” (RSI) por la de “zona residencial extensiva POL-200”, en una de las propiedades afectadas con frente único a la Travesía de calle Juan Moneva.

Respecto a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se han aportado los planos de ordenación con la modificación propuesta (solo en versión digital no editable) recogiendo las alineaciones y rasantes del ámbito afectado y las cotas resultantes de la alteración de la alineación propuesta. La Memoria Justificativa cuenta con un plano del PGOU actual y un plano con la modificación propuesta.

Se considera una modificación de pequeña entidad y se propone la excepción del artículo 86 del TRLUA, en referencia al reajuste de las dotaciones locales y sistemas generales. Se presenta en la memoria la comprobación de los módulos de reserva de verde y equipamiento público conforme el artículo 54 del mismo TRLUA:

• Incremento de superficie edificable: 81,09 metros cuadrados.

• Unidades de reserva (UR): $81,09/85 = 0,95$ UR

• Zona verde pública: 10% sector o 18 metros cuadrados/vivienda o UR si fuese superior: $0,95 \times 18$ metros cuadrados verde= 17,10 metros cuadrados.

• Equipamientos: 10 metros cuadrados/vivienda (sector de menos de 50 viviendas): $0,95UR \times 10$ metros cuadrados equipamiento = 9,5 metros cuadrados.

Sexto. — Analizada la documentación presentada de fecha abril de 2016 se realizan las siguientes consideraciones:

a) Por lo que se refiere a la definición del nuevo contenido del Plan y su grado de precisión similar al modificado, teniendo en cuenta el grado de definición del planeamiento vigente objeto de modificación, y el objeto de la modificación propuesta, se considera ajustada la documentación presentada al objeto pretendido, considerándose su grado de precisión y nivel de detalle similar al modificado.

No obstante, hay que señalar que los planos presentados en CD e impresos no son coincidentes (se han entregado cuatro copias impresas del plano O-11), por lo que habría que subsanar este hecho. Por otro lado, también haría falta incluir en dicho CD la documentación en formato editable y la ficha NOTEPA (formato editable, no editable e impresa).

Por último, se aconseja revisar el anexo catastral, en referencia a la parcela 8081022, ya que dos de las imágenes aportadas del histórico de la parcela están equivocadas, aludiendo a la parcela 8081021.

b) Por lo que respecta a su justificación y conveniencia, estas se consideran adecuadas. El cambio de alineación propuesto no supone una afección negativa a la ordenación aprobada en el Plan General, por lo que no hay, desde el punto de vista urbanístico, inconveniente a su aprobación. Advertir que esta disminución del ancho del vial se puede considerar viable dadas las características del entorno y porque se trata de una actuación sobrevenida derivada del paso de los años, pero en ningún caso se puede tratar con carácter general.

c) En relación al cumplimiento de requisitos especiales previstos por la Ley de Urbanismo, respecto al cumplimiento de módulos de reserva para

dotaciones locales y sistemas generales, parece admisible permitir su exención o minoración dada la escasa magnitud de la alteración propuesta.

d) En relación a la ficha de datos generales del anexo V de la NOTEPA, se requiere el aporte de la ficha de datos generales de planeamiento impresa, rellena en lo que respecta única y exclusivamente a la modificación introducida, además de añadirla en formato digital, tanto editable como no editable.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar la modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales del presente acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1 b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

II. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

1. Cuarte de Huerva. — *Modificación puntual núm. 2 del Plan parcial del sector 6 “Monasterio” de Cuarte de Huerva. (CPU 2016/114).*

Visto el expediente de modificación núm. 2 del Plan parcial, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Cuarte de Herva, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 26 de octubre de 2016, se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza documentación referente al expediente sobre procedimiento de modificación puntual núm. 2 del Plan parcial, del sector 6, “Monasterio” en el término municipal de Cuarte de Huerva (Zaragoza).

Segundo. — La modificación número 2 del Plan parcial del sector 6 “Monasterio” de Cuarte de Huerva, fue aprobada inicialmente, en virtud de lo establecido en el artículo 57.1 del TRLUA, con fecha 3 de agosto de 2016. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública por período de un mes, mediante anuncio en el BOPZ número 181, de 8 de agosto de 2016. En dicho período de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de Cuarte de Huerva de fecha 25 de octubre de 2016, se presentó una alegación.

Tercero. — Entre la documentación aportada al expediente, figura la siguiente:

- Memoria.
- Modificación de ordenanzas reguladoras.
- Anexo.
- Planos (agosto 2016).

Consta en el expediente también otro ejemplar fechado en agosto de 2016. Se aporta además la ficha del anexo V de la NOTEPA correspondiente al sector, tanto en formato papel como en digital.

Cuarto. — En el expediente constan los siguientes informes:

ÁREA DE OBRAS DEL SERVICIO ARAGONÉS DE SALUD, SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA, DEPARTAMENTO DE SANIDAD.

— 23 de agosto de 2016.

— Informa favorablemente, al no existir previsión, en un plazo razonable, de precisar nuevo suelo para equipamiento sanitario adicional al actualmente existente.

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA, DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE.

• 3 de noviembre de 2016.

• Informa favorablemente, sin perjuicio de señalar una serie de observaciones que, resumidas, son:

— Se detectan discrepancias en lo que se refiere a la delimitación sur de las parcelas, no quedando claro si se invade el término municipal de Zaragoza, así como el trazado de la cabañera que se ubica en él y que linda con el sector.

— Es necesario que el Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad determine si la cabañera está clasificada como vía pecuaria, por las servidumbres que esta consideración generaría.

— Se solicita eliminar la exigencia de que se prevea dentro de la parcela educativa el espacio necesario para las maniobras de los autobuses escolares, debido a lo ajustada que resulta la parcela.

— Se solicita eliminar la obligación de presentar junto con la solicitud de licencia de construcción del equipamiento educativo un estudio de tráfico y aparcamiento escolar y del transporte privado vinculado al centro, puesto que se considera un tema municipal de circulación.

— Sería deseable que la línea límite entre la parcela docente y los espacios libres fuese perpendicular a la calle para favorecer una disposición ortogonal de la construcción con mejor aprovechamiento de la parcela docente.

— Se solicita que la posición del uso de equipamiento escolar sea libre. También que para este uso se elimine la dotación mínima de una plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en centros docentes y se sustituya por los que estime el Departamento de Educación. Por último se solicita que se amplíe las alturas máximas de PB+2 a PB+3.

Consta además en el expediente la solicitud de los siguientes informes:

— Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad. Solicitado el 25 de noviembre de 2016.

— Secretaría General Técnica, Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales. Solicitado el 4 de agosto 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 13 de enero 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 por ello de tres meses, según regla 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.

Segundo. — El municipio de Cuarte de Huerva cuenta, como figura de planeamiento, con un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en noviembre de 2000.

Hasta la fecha se han tramitado seis modificaciones del Plan General.

Siendo vigente el anterior Plan General de Ordenación Urbana, de 1988, fue aprobado inicialmente en agosto de 1999 el Plan parcial del sector 6 “Monasterio”, con la denominación de Plan parcial del sector 2 “Plurelco”, y siendo de iniciativa privada. Habiendo recibido informe favorable con prescripciones por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el 28 de febrero de 2000, la aprobación definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento de Cuarte de Huerva tuvo lugar con fecha 27 de marzo de 2000.

Posteriormente, fue aprobada definitivamente la revisión del Plan General en noviembre de 2000, cambiando la denominación del sector que nos ocupa, de sector 2 a sector 6 “Monasterio”. En la ficha que se introdujo para el Sector 6 se fijó un aprovechamiento máximo de 97.400 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa (máx. 500 viviendas frente a las 220 previstas en el Plan parcial) y otros usos terciarios y de tipo dotacional privado, es decir, se incrementó el aprovechamiento y el número máximo de viviendas respecto a lo determinado por el Plan parcial, lo cual requeriría la modificación de este último.

De acuerdo con lo anterior, se tramitó la modificación puntual núm. 1 del Plan parcial, que tras informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, fue objeto de aprobación definitiva el 29 de noviembre de 2001.

En la actualidad el sector se encuentra ya urbanizado y parcialmente edificado.

Tercero. — El planeamiento urbanístico es susceptible de modificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con el citado artículo 85.2 la presente modificación se realizará por el procedimiento aplicable para su aprobación, y en el caso que nos ocupa se recoge en el artículo 57 y siguientes del TRLUA. 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.

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.

Cuarto. — Tras la solicitud al Ayuntamiento de Cuarte de Huerva por parte del Secretario General Técnico del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, para que se cedan a la Comunidad Autónoma de Aragón los terrenos necesarios para la construcción de un instituto de educación secundaria, en el sector 6 "Monasterio", la corporación municipal inició el procedimiento para la modificación aislada núm. 2 del Plan parcial correspondiente, de tal forma que se pretende reordenar la zona de equipamientos del sector para obtener una parcela adecuada al uso educativo que se pretende implantar.

Quinto. — La iniciativa de la modificación propuesta para el Plan parcial del sector 6 es pública, afectando, según la memoria aportada, a fincas que son todas de titularidad municipal, excepto la que recibe la zonificación de equipamiento comercial, que es privada.

La modificación supone, en primer lugar, agrupar las parcelas municipales de equipamiento cultural, deportivo, social, y educativo (equipamiento de educación primaria y equipamiento de preescolar) que constituyen la mayor parte de dotaciones locales del sector, relocalizar el equipamiento comercial privado y anular un vial, de tal forma que se consiga una parcela de características adecuadas para la edificación docente que se pretende construir. Para ello se sustituyen los planos de ordenación 10, 12, 13, 14, 15, 23 y 24 del Plan parcial.

Esto supone una parcela final destinada al instituto de 16.468 metros cuadrados, además de un ligerísimo incremento tanto de la superficie de espacios libres públicos (de 17 metros cuadrados, ya que se pasa de 958 metros cuadrados a 975 metros cuadrados) como del equipamiento comercial privado (de 221 metros cuadrados, ya que se pasa de 829 metros cuadrados a 1.050 metros cuadrados), reubicado en la confluencia de las calles Jaca y Camino del Plano. La superficie de viario que se anula es de 701 metros cuadrados. Esta supresión se propone como necesaria para poder alcanzar una parcela docente de las dimensiones requeridas.

El incremento de la superficie de equipamiento comercial viene justificado en la memoria por la superficie mínima a efectos de parcelación y segregación para equipamientos fijada en el artículo 2.2.31 de las normas urbanísticas del Plan General. Sin embargo, se pretende mantener el aprovechamiento vigente, establecido en 1.020 m².

FINCAS AFECTADAS	SUPERFICIE (m ²)	FINCAS RESULTANTES	SUPERFICIE m ²
1 EQUIPAMIENTO CULTURAL (E.C.)	5.450,00	FINCA 1. EQUIPAMIENTO DOCENTE	16.468,00
2 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (E.D.)	3.512,00	FINCA 2. ESPACIO LIBRE PÚBLICO (E.L.P.)	975,00
3 EQUIPAMIENTO SOCIAL (E.S.)	1.043,00	FINCA 3. EQUIPAMIENTO COM. PRIVADO	1.050,00
4 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-1 (E.E.-1)	5.000,00	TOTAL	18.493,00
5 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-2 (E.E.-2)	1.000,00		
6 EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO	829,00		
7 ESPACIO LIBRE-S (E.L.-S)	958,00		
Porción VIAL PÚBLICO (V.P.)	701,00		
TOTAL	18.493,00		

Por otro lado, se introducen varios cambios en las Ordenanzas reguladoras del Plan parcial, concretamente 5:

1. APARTADO V.2.1 "CALIFICACIÓN DEL SUELO Y DIVISIÓN EN ZONAS".

Se elimina del apartado segundo, dedicado a los usos de carácter dotacional público, los equipamientos cultural, deportivo y de interés social, ya que dejan de existir, y la denominación de equipamiento escolar para centros de educación infantil y primaria se sustituye por la genérica de equipamiento educativo.

2. APARTADO V.3.2 "CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL PRIVADO".

Se modifica el cuadro de características de las manzanas del sector 6 en lo referido a la superficie del equipamiento comercial y la superficie total de las manzanas, que son las que tienen usos lucrativos.

3. APARTADO V.4 "CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL".

Se sustituye, en el párrafo dedicado a limitaciones de posición, los retranqueos mínimos de 5 metros de las construcciones respecto de viales, y de 3 metros respecto de otros linderos, con carácter de alineación no rebasable,

por la obligación de respetar un retranqueo mínimo de 3 metros en linderos laterales respecto al espacio libre público.

Se añade, además, a continuación del anterior, un párrafo dedicado a la ocupación, de tal forma que esta será la determinada por la aplicación de los retranqueos laterales.

Este cambio se introduce por la estimación parcial de la alegación presentada por la propiedad, ya que la nueva parcela a asignar tiene mayor longitud de fachada a vial público.

4. APARTADO V.5.3 "EQUIPAMIENTOS ESCOLARES Y CULTURALES".

Ahora se denomina "Equipamientos educativos". Se analiza la última propuesta municipal según el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Cuarte de Huerva, tras aceptar ciertas modificaciones requeridas por el Departamento competente en materia de educación. Por tanto, no es la redacción aportada en la documentación técnica.

En el primer párrafo de Criterios generales/usuarios, desaparece la alusión expresa a los centros de enseñanza infantil y primaria, según descripción de usos del Plan General, sustituyéndose por el uso educativo, según descripción de usos del Plan General. El título queda únicamente dedicado a los equipamientos escolares, eliminándose los culturales, ya que dejan de contemplarse en la ordenación del Plan parcial, y en consonancia con ello, se suprime la obligación de disponer dos vehículos por cada 100 metros cuadrados construidos en centro cultural.

En lo que respecta al párrafo relativo a las limitaciones de posición, se determina que no se fijan, eliminando así la condición vigente de respetar un retranqueo mínimo obligatorio de 5 metros respecto a los límites con otro tipo de usos, con carácter de alineación no rebasable.

Respecto al estacionamiento, se fija la dotación mínima que determine el Departamento de Educación, sustituyendo así la obligatoriedad de prever una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en centros docentes.

En el apartado relativo al aprovechamiento, manteniéndose la edificabilidad originaria, se plantea ahora permitir una altura más, pasando de PB+2 a PB+3.

Se mantienen, el siguiente párrafo introducido por la documentación aprobada inicialmente para esta modificación:

"Con la solicitud de licencia para la construcción del equipamiento educativo, deberá aportarse estudio de tráfico y aparcamiento del transporte escolar y del transporte privado vinculado al centro que acredite la no afectación a la circulación rodada y peatonal y a la dotación de aparcamientos en los viales del entorno".

Se elimina el siguiente nuevo párrafo introducido por la documentación aprobada inicialmente para esta modificación, por resultar innecesario según la nueva regulación dispuesta:

"Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones establecidas en este artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un estudio de detalle".

Se introduce, por último, el siguiente nuevo párrafo:

"En el plano de la nueva ordenación que aparece en el texto del documento y en todos los planos de ordenación modificados que figuran en el apartado "C. ANEXOS", el límite entre la parcela docente y los espacios libres, será una línea perpendicular a la calle, sin modificación de la superficie de las parcelas".

5. APARTADOS V.5.4 "EQUIPAMIENTO DEPORTIVO" Y V.5.5 "EQUIPAMIENTO SOCIAL".

Se suprimen ambos artículos al no resultar aplicables, según la ordenación propuesta, a ninguna parcela del Plan parcial que se modifica.

Respecto al contenido de la modificación, cabe destacar, en primer lugar, que la misma se encuentra convenientemente justificada y no supone efectos negativos para el territorio, pretendiéndose además dar solución a las necesidades de la población del municipio de un nuevo centro de enseñanza secundaria. En segundo lugar, es necesario mencionar que la definición del nuevo contenido del plan es la correcta, presentando un grado de precisión similar al modificado.

El sector linda al sur, en las parcelas afectadas por la modificación propuesta, con el municipio de Zaragoza, encontrándose, además, cercano el límite entre el municipio de Zaragoza y el de Cadrete. Tras consulta en la Sede Electrónica del Catastro, se constata que no resulta claro el límite entre los dos términos municipales de Cuarte de Huerva y Zaragoza, hecho que deberá solucionarse en su caso. En relación a esto, cabe destacar que, según figura en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Cuarte de Huerva de 12 de diciembre de 2016, reproduciendo un fragmento de un informe suscrito por el Arquitecto de los Servicios Técnicos municipales, de 5 de diciembre de 2016, los límites de las parcelas afectadas por la modificación puntual han sido recogidas tal y como fueron trazados en el proyecto de reparcelación correspondiente.

Dado que, además, en el término municipal de Zaragoza, y lindando con las parcelas afectadas, existe un tramo de lo que, según el Catastro, es una cabañera, aunque en el visor del régimen jurídico del territorio de Aragón (Idearagón) no refleja la misma como vía pecuaria se estima conveniente recabar el informe de Defensa de la Propiedad, Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, para dilucidar si existe alguna afectación,

establecida legalmente, que se deba respetar, si realmente la cabañera es una vía pecuaria. A este respecto, no obstante, según el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Cuarte de Huerva de 12 de diciembre de 2016, las fincas correspondientes se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad libres de cargas, servidumbres y/o afecciones.

Por otro lado, cabe mencionar que, desde la memoria de la modificación presentada, se plantea la posible agregación de la porción de la cabañera que carece de continuidad, perteneciente al término municipal de Zaragoza, a la parcela educativa. En todo caso, no resulta procedente analizar ni valorar esta propuesta en el marco de la presente modificación por pertenecer estos terrenos a otro término municipal. Sí se deberá aclarar y resolver la cuestión del límite entre municipios, evitando afectar así al municipio ajeno a esta modificación.

En cuanto a los requisitos especiales exigibles a la modificación del Plan parcial, según el contenido que tiene la misma, será exigible que los nuevos espacios verdes y libres de dominio y uso público tengan igual calidad que la que se exigió para los espacios previstos en el plan y que ahora se suprimen. En este sentido, el corredor perimetral planteado, se ve sustituido por una parcela en forma de ele colindante a la parcela educativa y con acceso desde dos viales, entendiéndose así que se sigue manteniendo dicha calidad de los espacios. Además, la superficie destinada a estos usos se ve incrementada ligeramente respecto a la actual.

Por otro lado, se deberá aportar la identidad de los propietarios de la parcela comercial durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

La única parcela lucrativa afectada por la alteración propuesta, además de reubicarse, incrementa ligeramente su superficie, en 221 metros cuadrados (pasa de 829 metros cuadrados a 1.050 metros cuadrados), aunque no su aprovechamiento, ya que en las Ordenanzas se mantiene la misma edificabilidad, de 1.020 metros cuadrados. Dado que no se produce un incremento de densidades ni edificabilidades, no procede la exigencia de mayores módulos de reserva para dotaciones locales ni contemplar tampoco mayores reservas para sistemas generales. El suelo destinado a equipamientos se ve incrementado al eliminar el vial intermedio.

En lo que se refiere a la alteración propuesta para las Ordenanzas, no se encuentra ningún inconveniente a la nueva redacción de los artículos V.2.1 “Calificación del suelo y división en zonas”, V.3.2 “Condiciones de la edificación en suelo residencial privado”, y a la supresión de los artículos V.5.4 “Equipamiento deportivo” y V.5.5 “Equipamiento social”, cuyos cambios son los inherentes a la nueva ordenación reflejada en planos.

En lo que respecta a la nueva redacción del artículo V.4 “Condiciones de uso y de la edificación en suelo de equipamiento comercial”, tampoco se encuentran inconvenientes, teniéndose en cuenta que la única alteración propuesta se refiere a condiciones de retanques y ocupación, cuestiones que no afectan de forma significativa a la ordenación establecida. En lo que se refiere al incremento de superficie de este suelo de equipamiento comercial fruto de la permuta que se efectúa, de acuerdo con la memoria aportada, esta se basa en que la parcela mínima para equipamientos regulada en el Plan General es de 1.050 metros cuadrados. Sin perjuicio de la decisión municipal que se tome a este respecto, no resultaría necesario adaptarse al artículo 2.2.31 del PGOU en este aspecto, (puesto que la ordenación pormenorizada aplicable es la del Plan parcial, y entendiéndose que la regulación de dicho artículo opera en el suelo urbano que, no siendo objeto de planeamiento de desarrollo debe acogerse a la ordenación pormenorizada prevista directamente por Plan General), salvo que existiera una vinculación expresa en relación a algún aspecto desde el planeamiento general respecto del planeamiento de desarrollo. Además, si la interpretación municipal es que debieran cumplirse los parámetros fijados en el citado artículo 2.2.31, serían de aplicación todos ellos, incluyendo los restantes regulados.

Respecto a la redacción dada para el artículo V.5.3., ahora denominado “Equipamiento educativo”, y, en concreto, respecto a la condición de que se presente, junto con la solicitud de licencia, un estudio de tráfico y aparcamiento del transporte escolar y del transporte privado vinculado al centro que acredite la no afección a la circulación rodada y peatonal y a la dotación de aparcamientos en los viales del entorno, cabe señalar que, en el informe emitido por el Departamento de Educación, se solicita eliminar por entenderse que es un tema municipal de circulación. Por otro lado, en dicho informe también se solicita eliminar la exigencia de que se prevea dentro de la parcela educativa el espacio necesario para las maniobras de los autobuses escolares, debido a lo ajustada que resulta la parcela, (según se indica en la memoria, no recogiendo esa condición en las ordenanzas). Las posibles nuevas necesidades de viario y aparcamiento exteriores a la parcela, si existiesen respecto a las tenidas ya en cuenta en el Plan parcial, debieran ser estudiadas con anterioridad a que se lleve a cabo la edificación, puesto que, de ser necesaria la alteración de estos espacios, será desde el propio instrumento de planeamiento. Es decir, se entiende que el estudio de tráfico exigible a la hora de presentar el proyecto de edificación para la obtención de licencia debería ceñirse al funcionamiento del propio centro. En el caso de que finalmente resultase necesario prever nuevos espacios públicos adicionales y exteriores a la parcela para autobuses, maniobras, etc..., teniéndose en cuenta que, al parecer, según el Departamento de Educación, la parcela educativa prevista, de 16.468 metros cuadrados no puede disminuirse, por los requerimientos de

programa del futuro instituto, y teniéndose en cuenta además que no procedería en ningún caso reducir la superficie de equipamientos total (excluido el comercial, que es lucrativo) respecto a la establecida por el Plan parcial, puesto que responde a las necesidades de dotaciones locales asociadas a las 500 viviendas previstas, sí podría plantearse la reducción del espacio libre para destinar los terrenos necesarios a este otro uso, con la condición de que el espacio libre se reubicase en otro lugar, mediante la modificación del planeamiento pertinente, en la medida de lo posible cercano al ámbito, de tal forma que se cumpliera la exigencia establecida en el artículo 86.4 del TRLUA de mantener los espacios verdes y libres de dominio y uso público de igual calidad a la exigida para los ya previstos en el plan.

Respecto a los otros requerimientos del informe del Departamento de Educación y aceptados por el Ayuntamiento, reflejados en el citado artículo V.5.3, referidos a que el límite de la parcela docente con el espacio libre sea una línea perpendicular, que las condiciones de posición sean libres, se sustituya la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados en el interior de parcela por la dotación que estime el propio departamento y que se pueda construir con una altura de PB +3, aumentando así la altura mínima fijada en una planta, no existirían inconvenientes desde el punto de vista urbanístico.

En todo caso, en el documento técnico que sea objeto de aprobación definitiva se recogerá la redacción final del artículo V.5.3. y la configuración final de la parcela educativa con el lindero modificado.

Por el representante de Planificación Ambiental en el Consejo se advierte que, desde el Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, se está elaborando un informe para determinar si se invade el trazado de la cabañera que linda con el sector al que se refiere este plan parcial. Por tanto, esta cuestión deberá determinarse antes de la aprobación definitiva de la modificación del mismo.

La ficha NOTEPA del sector ha sido aportada.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Informar favorablemente, previa a la aprobación definitiva municipal, la modificación núm. 2 del Plan parcial del sector núm. 6 “Monasterio” de Cuarte de Huerva, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Una vez que la presente modificación haya sido de aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Cuarte de Huerva y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del 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 Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

Tercero. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Ayuntamiento de Cuarte de Huerva.

Respecto de este acuerdo, que constituye un acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

III. OTROS INSTRUMENTOS DE URBANÍSTICOS:

1. **Aladrén.** — *Aprobación definitiva de la delimitación de suelo urbano. Cumplimiento de prescripciones. (CPU 2014/205).*

Visto el expediente de delimitación de suelo urbano del municipio de Aladrén, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 25 de febrero de 2016 ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 9 de noviembre de 2016.

Segundo. — La delimitación de suelo urbano de Aladrén fue aprobada inicialmente por el Acuerdo de la Asamblea Vecinal, de fecha 16 de diciembre de 2013, por tratarse de un municipio regido por el Sistema de Concejo Abierto.

En el período de información pública, de un mes, se presentaron tres alegaciones.

Con fecha 9 de diciembre de 2014 se produjo la aprobación provisional.

El expediente ha sido objeto de Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en dos de sus sesiones, de 29 de julio de 2015 y 25 de febrero de 2016.

Tercero. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

— Memoria informativa.

— Memoria justificativa.

— Ordenanzas urbanísticas.

— Planos de ordenación: O 1.1, O 1.2, O 1.3, O 2.1, O 2.2 y O 2.3.

Se aporta además el documento en formato digital en formato tanto editable como no editable.

Cuarto. — Las prescripciones impuestas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 25 de febrero de 2016, consistieron en las siguientes, tal y como se señala en su parte dispositiva:

Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el acuerdo de 29 de julio de 2015, a excepción de lo concerniente a la zona de borde que vuelve a quedar en suspenso, en tanto no se ajuste a lo establecido legalmente. Asimismo:

— Se deberá aplicar la línea límite de edificación de 6 metros debiéndose incorporar esta condición en las ordenanzas, tal y como señala el informe de Servicio de Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza.

— Se deberá eliminar la grafía de una banda paralela al camino de San Clemente que en alguna zona se acota con una anchura de 10 metros.

— El artículo 35 de las ordenanzas referido al concepto de solar deberá ceñirse al la definición del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

— Se deberán eliminar los artículos 74 y 75 de las ordenanzas.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Aladrén.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

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 13 de enero 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. — Hasta la aprobación definitiva de la delimitación de suelo urbano de Aladrén, con reparos y suspensión de lo concerniente a la zona de borde, este municipio no posea ningún instrumento de ordenación o planeamiento, siéndole de aplicación las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza en la regulación que no se opusiese a la legislación urbanística.

Tercero. — Por lo que se refiere al análisis y valoración de las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, indicar que estos se reproducen en negrita y cursiva, a los efectos de mayor claridad expositiva.

“Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el Acuerdo de 29 de julio de 2015, a excepción de lo concerniente a la zona de borde que vuelve a quedar en suspenso, en tanto no se ajuste a lo establecido legalmente”.

Cabe recordar que en la regulación anteriormente propuesta, se proponía para la zona de borde Aladrén:

— Autorizar el uso de vivienda unifamiliar en la margen derecha del camino de Sanclemente con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

— Autorizar el uso de vivienda unifamiliar y de almacenes en la Loma del Poyo, siempre en actuaciones de rehabilitación, con parcela mínima de 200 metros cuadrados.

Se aporta ahora una nueva redacción de los artículos recogidos en el Capítulo IV.5. Zona de Borde, conforme a la regulación establecida por el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, salvo en lo referido a los

terrenos que pertenecen a la zona de borde. En el artículo 83 se indica que incluye aquellos terrenos que envuelven al suelo urbano de Aladrén en una distancia no superior a 300 desde el perímetro del suelo urbano definido en planos de la delimitación de suelo urbano. Esto es erróneo, ya que, además de que no existe dicha grafía, los 300 metros deben medirse desde el punto de conexión a las redes generales municipales o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. De acuerdo con esto, la zona de borde tiene un carácter dinámico al depender del trazado de redes, y de ahí su improcedencia de grafirla en planos. Sin embargo, en el documento anexo de subsanación de reparos y correcciones señaladas en el acuerdo CPUZ 25-02-2016, sí se ha corregido ese primer párrafo (apartado 1) del artículo 83, indicándose:

“La zona de borde corresponde a los terrenos que envuelven al suelo urbano de Aladrén, en los que podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno, 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”.

Esta última es la redacción que se ha de tener por buena para este párrafo, y no la que por error se ha dejado sin corregir en las ordenanzas urbanísticas (página 29 del documento).

La memoria sí ha sido corregida correctamente.

Se deberá aplicar la línea límite de edificación de 6 metros debiéndose incorporar esta condición en las ordenanzas, tal y como señala el informe de Servicio de Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza.

Se incorpora ahora la condición de la línea límite de la edificación de 6 metros en suelo urbano al apartado núm. 5 del artículo 81 de las Ordenanzas, dedicado a la protección de la carretera CV-700, siendo añadido con el literal siguiente:

“La línea límite de la edificación de la vía provincial CV-700, en el tramo que atraviesa el suelo urbano entre los PKs 6+100 y 6+280, se establece a 6 metros del eje a ambos lados de la carretera para mantener las condiciones de vialidad necesarias. En los casos en los que determinadas construcciones o edificaciones invaden esta línea límite de la edificación en el tramo señalado en el Plano 0.2.1, se mantendrán las alineaciones existentes salvo cuando se proceda a la demolición de las edificaciones, en cuyo caso las nuevas edificaciones deberán ajustarse a la línea límite de la edificación señalada en planos a 6 metros del eje a ambos lados de la carretera”.

Se completa además el párrafo anterior del mismo apartado 5 de la siguiente manera:

“La “línea de edificación” de la carretera de titularidad provincial CV-700, denominada “Paniza a Vistabella”, se establece a 15 metros de la arista exterior de la calzada (entendiéndose como tal el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos), y a 8 metros de la arista exterior de la explanación”.

La grafía de la línea límite de edificación quedaba ya en el anterior documento señalada correctamente en el plano de ordenación O 2.1, en lo que respecta al tramo urbano y al no urbanizable en las proximidades del núcleo de población, remitiéndose ahora, de forma complementaria, desde la leyenda correspondiente al tramado de estas zonas, al artículo 84.5 de las ordenanzas, (esto es un error material menor, ya que realmente se trata del artículo 81.5) en lo que respecta a la regulación aplicable.

Ya en la documentación anterior se había incluido, en el artículo 41 “Vuelos sobre espacios públicos” de las Ordenanzas, las condiciones referidas a fachadas resacantes a la carretera CV-700 en cuanto a vuelos, requeridas por el informe de la DPZ en relación a la carretera de su titularidad, condiciones que se mantienen en el nuevo documento.

Se deberá eliminar la grafía de una banda paralela al camino de San Clemente que en alguna zona se acota con una anchura de 10 metros.

Esta prescripción, según se indicó en el fundamento de derecho octavo del Acuerdo, deriva de la falta de justificación de la grafía de dicha banda en el documento técnico.

Habiéndose eliminado dicha banda de los planos de ordenación, puede darse por subsanado el reparo establecido.

El artículo 35 de las ordenanzas referido al concepto de solar deberá ceñirse al la definición del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Ahora se aporta una nueva redacción de este artículo 35 “Condición de solar” recogiendo la regulación literal del vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón salvo el último párrafo que se refiere al suelo urbano no consolidado y al urbanizable, que en una delimitación de suelo urbano no tiene ninguna aplicabilidad, dándose, por tanto, por cumplida la prescripción.

Se deberán eliminar los artículos 74 y 75 de las Ordenanzas.

Esta consideración se efectuaba entendiéndose que en una delimitación de suelo urbano no caben regulaciones específicas de protección especial para caminos rurales o una futura EDAR, y en lo que se refiere al suelo no

urbanizable genérico se debe estar a lo establecido directamente por el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo anterior, se han eliminado de las Ordenanzas dichos artículos 74 “Caminos rurales” y 75 “Estación depuradora de aguas residuales”, dentro del título IV dedicado al suelo no urbanizable especial. Así pues, se admite la corrección efectuada, que ha supuesto la reenumeración de los artículos posteriores.

Cuarto. — De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se pueden dar por subsanados los reparos impuestos en el Acuerdo del 25 de febrero de 2016 adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, dando por válido el apartado 1 del artículo 83 dedicado a la zona de borde según la redacción indicada en el documento de subsanación de deficiencias en sustitución del mismo párrafo de este artículo en las ordenanzas urbanísticas (página 29 del documento).

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la delimitación de suelo urbano de Aladrén, por subsanación de las correcciones o reparos establecidos en el acuerdo de 25 de febrero de 2016, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE LA DSU DE ALADRÉN

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.1

OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO

Art. 1.º *Objeto.*

1. La delimitación del suelo urbano del municipio de Aladrén (Zaragoza) tiene por objeto establecer las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación en el municipio de Aladrén, garantizando la posibilidad de que esta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Art. 2.º *Contenido.*

1. La Delimitación del suelo urbano del municipio de Aladrén (Zaragoza), en adelante DSU-A, contiene varios documentos que integran una unidad interrelacionada en sus determinaciones, extendiéndose cada documento a los siguientes contenidos:

— Documento 1. Memoria. Señala los objetivos generales de la ordenación, exponiendo y justificando los criterios que han conducido a las distintas determinaciones, siendo el instrumento básico para la interpretación de la DSU-A en su conjunto, sirviendo para resolver supletoriamente las divergencias y dudas de interpretación entre otros documentos o determinaciones.

— Documento 2. Ordenanzas urbanísticas. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística de la DSU-A, prevaleciendo sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución, régimen jurídico y de aprovechamiento público y privado de la DSU.

— Documento 3. anexos. En cumplimiento de las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la norma técnica de planeamiento), este documento recoge la Ficha de Datos generales y los Criterios para la documentación gráfica de la DSU-A. Recoge además otros cuatro anexos: Ficha de datos municipales, Inventario de bienes inmuebles municipales, y los informes técnicos redactados en la tramitación de la DSU: Alegaciones presentadas a la aprobación inicial e informes sectoriales recibidos.

— Documento 4. Planos. Los planos expresan gráfica y numéricamente, en los cuadros resúmenes que incorporan, la delimitación, zonificación, usos y régimen edificatorio de cada zona, red viaria y de servicio. Los que reflejan la delimitación del ámbito afectado y su división en zonas prevalecen en sus materias específicas sobre los demás planos y su carácter vinculante ha de entenderse en cada uno condicionado a la mayor precisión o su materialización sobre la realidad del terreno; los que reflejan aspectos referentes a las infraestructuras, su grado de vinculación estará condicionado por la necesidad de una mayor precisión en los correspondientes proyectos de urbanización. Los planos que componen la documentación gráfica de la DSU-A son los siguientes:

• Planos de información:

i1.1. T.M. Estructura territorial. E. 1/10000

i1.2. T.M. Ortofoto. E. 1/10000

i1.3. T.M. Estructura catastral. E. 1/10000

i2.1. Núcleo. Abastecimiento de agua. E. 1/1000

i2.2. Núcleo. Saneamiento. E. 1/1000

i2.3. Núcleo. Alumbrado/Telefonía/RSU. E. 1/1000

i2.4. Núcleo. Pavimentación. E. 1/1000

i3.1. Núcleo. Estructura catastral. E. 1/1000

i3.2. Edificación. Usos. E. 1/1000

i3.3. Edificación. Estado de conservación. E. 1/1000

i3.4. Edificación. Alturas. E. 1/1000

• Planos de ordenación:

o1.1. T.M. Clasificación del suelo. E. 1/10000

o1.2. Delimitación del suelo urbano. E. 1/750

o1.3. DSU/Ortofoto. E. 1/750

o2.2. DSU/Alineaciones y rasantes. E. 1/1000

o2.2. DSU/Ordenación de la edificación. E. 1/1000

o2.3. DSU/Saneamiento. E. 1/750

Art. 3.º *Alcance.*

1. Las disposiciones de las presente Ordenanzas urbanísticas se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas Ordenanzas urbanísticas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas Ordenanzas urbanísticas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: 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, 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, Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, normas subsidiarias y Complementarias Planeamiento municipal de la Provincia de Zaragoza, y toda la legislación sectorial que sea de aplicación al respecto.

Art. 4.º *Ámbito.*

1. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Aladrén (Zaragoza).

Art. 5.º *Vigencia de la delimitación del suelo urbano.*

1. La vigencia de la presente delimitación del suelo de Aladrén (DSU-A) se produce desde la publicación de su aprobación definitiva y el texto integro de las Ordenanzas que contenga; su vigencia será indefinida, estableciendo el horizonte temporal máximo de gestión en quince años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. Toda modificación o ampliación de cualquiera de sus elementos constitutivos -límites, alineaciones y rasantes y ordenanzas- requiere nueva tramitación conforme a la legislación vigente.

Art. 6.º *Administración actuante.*

1. Corresponde la aplicación e interpretación de las presentes Ordenanzas urbanísticas al Ayuntamiento de Aladrén (Zaragoza), quien podrá, respecto a la interpretación, recabar en su caso criterios de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

CAPÍTULO I.2

EFFECTOS DE SU APROBACIÓN

Art. 7.º *Publicidad.*

1. La presente delimitación del suelo urbano de Aladrén con su memoria, ordenanzas y planos, será público y cualquier persona que lo desee podrá consultarlo en los locales del Ayuntamiento de Aladrén y en horario que coincida con el de despacho al público.

2. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento del Aladrén le informe por escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrada de la solicitud del régimen urbanístico aplicable a cualquier finca del suelo urbano.

Art. 8.º *Obligatoriedad.*

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normas contenidas en la delimitación del suelo urbano.

Art. 9.º *Edificios fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la delimitación del suelo urbano que resulten disconformes con el mismo, serán clasificadas como fuera de ordenación.

2. En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. En los casos especiales previstos en la Ley de Urbanismo se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación.

CAPÍTULO I.3

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS

Art. 10. *Ordenes de ejecución.*

1. El Ayuntamiento de Aladrén ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, calidad ambiental cultural y artística cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles se hallen enclavados en el término municipal.

2. Asimismo exigirá que las fachadas y espacios visibles desde la vía pública de los edificios se conserven en las debidas condiciones procediendo sus propietarios al revoco y pintado de las mismas o a su terminación en materiales que no precisen de posterior tratamiento.

3. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 11. Medidas de seguridad.

1. Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o alcalde, aportarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudiera serles exigida, por negligencia en los deberes de conservación que les corresponda.

2. Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de un año por el propietario, pudiendo actuar el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario.

Art. 12. Deficiencias contra la salubridad.

1. El artículo anterior será también aplicable en los casos de deficiencia contra la higiene y salubridad, considerándose entre ellos los producidos por el estado de las edificaciones hundidas o solares escombrados.

CAPÍTULO I.4

LICENCIAS. TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Art. 13. Actos sujetos a licencia municipal.

Se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y en concreto a lo prescrito en los artículos 225 a 240.

CAPÍTULO I.5

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1.ª

DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 14. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Art. 15. Contenido del deber de conservación.

1. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Art. 16. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. El alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el 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, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

3. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Art. 17. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

1. Cuando se establece en la presente sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

SECCIÓN 2.ª

CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Art. 18. Condiciones de seguridad y salubridad de los solares.

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- **Vallado:** Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla o cercado metálico o de madera, o bien mediante un murete de obra de fábrica, de al menos 1 metro de altura.

- **Tratamiento de la superficie:** Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

- **Limpieza y salubridad:** El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Art. 19. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán

autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

- De descanso y estancia de personas.

- De recreo para la infancia.

- De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo.

4. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

5. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3.ª

INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Art. 20. Infracciones.

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en la Ley urbanística.

Art. 21. Orden municipal de ejecución.

1. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

SECCIÓN 4.ª

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 22. Procedencia de la declaración de ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones descritas en el 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. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

Art. 23. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Art. 24. Obligación de demoler.

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Art. 25. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del alcalde-presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

- Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

- Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art. 26. Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que el alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

CAPÍTULO I.6

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 27. Generalidades.

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el TR LUA, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de esta DSU.

3. Igualmente, en el suelo no urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de esta DSU.

4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este capítulo.

Art. 28. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.

1. En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de las presentes Ordenanzas será posible cualquier obra de las definidas de las presentes normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo.

Art. 29. Edificaciones fuera de ordenación.

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por las presentes Ordenanzas o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación de la delimitación del suelo urbano y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación.

3. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

4. También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

Art. 30. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

1. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO II

REGULACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO II.1

CONDICIONES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 31. Clasificación de los terrenos.

1. Los terrenos que comprenden la totalidad del término municipal de Aladrén, a los que se extiende el ámbito territorial de esta Delimitación del suelo urbano, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, quedan clasificados en:

- Suelo urbano.
- Suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II.2.

SUELO URBANO

Art. 32. Suelo que comprende.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que por cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente, y de acuerdo con la motivación expuesta en la memoria, se han comprendido dentro de la delimitación del suelo urbano, grafiada en el plano de ordeación O-2.1, a escala 1/750.

Art. 33. Requisitos para construir en suelo urbano

1. Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano la previa obtención de la licencia.

2. No podrá concederse licencia de edificación y consiguientemente no podrán ser edificadas, aquellas parcelas que no gocen de las condiciones de solar por no reunir todos los requisitos que se señalan en el artículo 53, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías expresadas la Ley urbanística.

Art. 34. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad será definir las obras de urbanización en suelo urbano. Los proyectos deberán ir firmados por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento de Aladrén para su aprobación, como requisito previo a su realización.

2. Los proyectos de urbanización pueden dar lugar a trámites de ocupación de zonas necesarias para obras auxiliares (terraplenes, desmontes, accesos, etc.). En el caso de que esos terrenos sean exteriores a la delimitación del suelo urbano, se entenderá que el proyecto, una vez aprobado, constituye base legal suficiente para permitir la ocupación de los terrenos precisos, una vez tramitados conforme a derecho los expedientes administrativos necesarios.

3. Como mínimo, los proyectos de urbanización incluirán las obras de pavimentación de calzadas, aceras, y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, abastecimiento de agua potable, bocas de riego e incendio, evacuación de aguas pluviales y residuales, justificando la posibilidad del saneamiento previsto, la disponibilidad del caudal de agua potable necesaria, así como de la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Todo ello sin perjuicio de ampliar el proyecto a obras o servicios posibles o previsibles, como los de evacuación de residuos, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc. Cuando otros servicios tales como gas u otros análogos no hubieran sido previstos y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el proyecto.

4. Los proyectos de urbanización comprenderán asimismo las obras necesarias para el enlace de los servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la localidad, debiendo justificarse que los citados servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. En el caso de no ser así, se limitará la ejecución en el tiempo y en el espacio a lo que señale el Ayuntamiento de acuerdo con sus previsiones.

Art. 35. Condición de solar.

1. Tendrán condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato que reúnan los siguientes requisitos:

— Que estén urbanizadas de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si este nos las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

— Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

— Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

CAPÍTULO II.3

SUELO NO URBANIZABLE

Art. 36. Suelo no urbanizable.

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que se encuentran fuera de la delimitación de suelo urbano efectuada.

2. El título IV recoge una regulación pormenorizada de los terrenos que tienen la consideración en la presente DSU como suelo no urbanizable de protección Especial.

3. El título V recoge una regulación pormenorizada de los terrenos que tienen la consideración en la presente DSU como suelo no urbanizable genérico.

TÍTULO III

CONDICIONES EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO III.1

CONDICIONES DEL USO Y VOLUMEN

Art. 37. Condiciones de uso.

1. Los usos admitidos en suelo urbano son los siguientes:

— Uso residencial: Permitida la vivienda unifamiliar necesitándose permiso expreso del Ayuntamiento para la vivienda colectiva.

— Uso comercial: Pequeño comercio en planta baja.

— Uso hotelero: Hoteles y establecimientos con capacidad no superior a 20 camas.

— Oficinas: Sin limitaciones

— Espectáculos: Sin limitaciones.

- Religioso: Sin limitaciones.
- Cultural: Sin limitaciones.
- Deportivo: Se autoriza la construcción e instalaciones para la práctica del deporte, siempre que no constituyan espectáculo público.
- Representativo: De Estado, región, provincia, municipio y religioso.
- Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Siendo preceptiva para su instalación la "licencia de actividades", que se regula por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- Almacenamiento: Se admiten almacenes en planta baja, semisótano o sótano, salvo aquellos que precisen el acceso de camiones de más de 10 toneladas de peso total.
- Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 38. Condiciones de volumen.

1. La altura máxima edificable, con carácter general, será de siete metros y medio (7,50 metros), correspondiente a dos alturas (planta baja y una planta alzada) medidos en cada punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores (con un máximo de 10,5 metros de altura y edificios de tres alturas (baja, primera y segunda) en casos de rehabilitación o reconstrucción de volúmenes edificados existentes y en edificios situados en zona de uso industrial.

3. Se entenderá por altura máxima edificable la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. A los efectos del número de plantas se incluirá en todo caso la planta baja, así como las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Art. 39. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizarse bajo cubierta (en falsa) depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros, desvanes o solanas.

Art. 40. Condiciones de edificabilidad.

1. Limitaciones de parcela. La superficie mínima de parcela será de 150 metros cuadrados, y el frente de fachada mínimo se establece en 6 metros. Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de la DSU-A.

2. Ocupación. La ocupación máxima de las construcciones en la planta baja podrá ser del 100% de la superficie de la parcela superficie, y del 75% en las plantas alzadas, siempre que no se supere el fondo máximo edificable permitido. Esta condición podrá eximirse en casos de rehabilitación o reconstrucción de volúmenes existentes con anterioridad a la aprobación de la DSU-A.

3. Fondo edificable. Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 14 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, en el interior de la propia parcela. Se establece un fondo mínimo edificable de 8 metros.

4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida de la parcela será la resultante de multiplicar por el coeficiente de 3 metros cuadrados/metro cuadrado la superficie de la parcela neta que está dentro de los 14 metros de fondo.

Art. 41. Vuelos sobre espacios públicos.

1. No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura mínima de 3 metros y sus antepechos serán de barandilla metálica o de madera.

2. No se permiten vuelos en calles menores de 5 metros de anchura. En calles mayores de 5 metros se permite un vuelo máximo de 0,50 metros. El vuelo de un alero no podrá superar en 0,50 metros el vuelo máximo permitido, situándose como mínimo a una altura de 3,50 metros.

3. En las fachadas recayentes a la carretera CV-700 "Paniza a Vistabella", los vuelos deberán quedar por encima de los 4,5 metros de altura, medidos desde el pavimento de la calzada y rematados 25 centímetros, como mínimo, de la vertical exterior de la plataforma de la vía. Esta condición se aplicará también a las hojas de puertas y ventanas de estas fachadas, de manera que se coloquen de forma que sus hojas al girar y las rejas, si las hubiere, no sobresalgan de la línea rematada 25 centímetros de la vertical exterior de la plataforma de la vía.

CAPÍTULO III.2.

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Art. 42. Condición de vivienda exterior.

1. Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

2. Por cuestiones de higiene, en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiere; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

—Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.

—Un patio abierto privado unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto. En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre. No obstante, en el espacio que se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

—Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 12 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

3. Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

4. Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

5. Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios, por cuestiones de seguridad.

Art. 43. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones en la vivienda.

1. Las condiciones de programa mínimo y de dimensiones de las viviendas serán de aplicación en obra nueva. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas en el presente artículo, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

2. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

3. Podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, sin incluir en dichos cómputos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

4. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie:

- Dormitorio de una cama: 6 metros cuadrados.
- Dormitorio de dos camas: 10 metros cuadrados.
- Comedor-cuarto de estar: 14 metros cuadrados.
- Cocina: 6 metros cuadrados.
- Cocina-comedor: 18 metros cuadrados.
- Aseo: 3 metros cuadrados.

5. Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

6. Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

7. Tendedero. Se intentará que toda vivienda posea un espacio para tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle.

8. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

9. En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0,65 metros.

10. Altura de techos. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

11. En el caso de viviendas de protección pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

Art. 44. *Patios interiores.*

1. Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

Art. 45. *Locales y/o edificios destinados a comercio o industria.*

1. Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 metros cuadrados/puesto de trabajo.

2. Los edificios de uso industrial contarán en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente. Se establecerá la obligatoriedad de depuración previa si los vertidos no cumplen el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón” de 10 de marzo, de 2004.

Art. 46. *Condiciones normativas.*

1. Las futuras edificaciones deberán respetar la normativa vigente en el ámbito de la construcción y, en concreto, las normas siguientes:

— Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). BOE núm. 74 de 28 de marzo de 2006 (modificado por Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, y corrección de errores BOE de 25 de enero de 2008).

— Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08). BOE núm. 203 de 22 de agosto de 2008 (corrección de errores BOE núm. 309, de 24 de diciembre de 2008).

2. Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad.

3. Las actividades clasificadas como molestas, insalubres y peligrosas, atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y otras disposiciones concordantes (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón que deroga parcialmente la anterior en las materias reguladas en la misma), se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación citada.

CAPÍTULO III.3.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 47. *Definición y aplicación de las condiciones estéticas.*

1. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones estéticas en todas las edificaciones del suelo urbano de Aladrén.

Art. 48. *Fachadas.*

1. Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas.

2. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

3. Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes en la localidad, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas, y se tratará de adoptar composiciones arquitectónicas en las que los huecos tengan anchura igual o menor que la altura. Los huecos en planta baja y soportales deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje en las que el cumplimiento de la anchura mínima fijada impida el cumplimiento de este apartado.

4. Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

— Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa de colores claros o blanco. Se admitirán colores intensos (azul añil, por ejemplo) únicamente en elementos singulares como jambas de ventanas, huecos singulares, etc.

— Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.

— Fábrica de sillarejo de piedra tradicional del lugar, o de adobe tradicional.

— Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, en ningún caso vidriado, con rejuntado de mortero de cal.

— Se admite la colocación de un zócalo de aplacado o mampostería de piedra natural (piedra de Calatorao o similar, de color gris o tierra), con una altura máxima de 1,5 metros.

Art. 49. *Paredes laterales al descubierto.*

1. No podrán dejarse paredes laterales al descubierto, de manera que todas las fachadas de las edificaciones deberán recibir, al menos, un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

Art. 50. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas serán inclinadas, disponiéndose en general las pendientes en sentido perpendicular a las fachadas. La pendiente de los faldones de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 50%.

2. Las cubiertas serán de teja curva, con colores claros (tierras, rojo claro, colores envejecidos, etc.). Se prohíbe expresamente el color negro y la utilización de pizarra, fibrocemento y chapas lacadas. En las edificaciones de uso agrícola en el suelo no urbanizable se admitirá la utilización de cubiertas de chapa, de carácter ondulado para asemejarse a la textura acanalada de las superficies de teja, en los colores autorizados para la teja: tierras, rojo claro, colores envejecidos, etc.

3. Las cubiertas inclinadas deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 15 centímetros de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y vuelo comprendido entre 20 centímetros y 60 centímetros.

4. Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de Equipamiento.

Art. 51. *Plantas bajas*

1. En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco.

Art. 52. *Balcones.*

1. Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, con un espesor máximo de la losa de 15 centímetros.

2. Los balcones tendrán un vuelo mínimo de 10 centímetros, y máximo de 40 centímetros (y en ningún caso sobresaldrán más que el vuelo del alero del edificio).

Art. 53. *Miradores.*

1. No se permite la construcción de miradores.

Art. 54. *Galerías.*

1. Se entiende por galería el acristalamiento de al menos el 80% de la longitud de fachada, con separaciones de huecos de espesor menor de 50 centímetros.

2. Se admitirán galerías corridas en la última planta de edificios que tengan tres plantas.

Art. 55. *Cerramientos.*

1. Los muros de cerramiento a calle serán de fábrica, del mismo material que la fachada de la edificación principal, de tal forma que se entienda la manzana como una entidad homogénea. Se permite una altura máxima de 2 metros.

2. En el resto de fachadas o linderos, de disponerse, deberá ser en principio diáfano, con reja (de altura total máxima de 2 metros sobre la rasante de la acera), pudiendo estar apoyada sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro.

Art. 56. *Rótulos publicitarios.*

1. Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

2. Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose la autorización del Ayuntamiento.

3. Se colocarán en la planta baja de los edificios, quedando prohibida la colocación de carteleras publicitarias dispuestas a lo largo de la fachada.

CAPÍTULO III.4.

CONDICIONES AMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 57. *Definición y aplicación de las condiciones ambientales.*

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Ordenanzas.

Art. 58. *Compatibilidad de actividades.*

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

• Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

• Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

• El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 59. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas Ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.
- En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.
- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.
- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.
- No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 60. Ruidos.

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

2. En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles máximos de 50 dBA por el día (entre las 8:00 y las 22:00 horas) y de 40 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso residencial, y de 60 dBA por el día (entre las :00 y las 22:00 horas) y de 50 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso comercial o de hostelería.

3. En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los niveles máximos de 35 dBA por el día (entre las 8:00 y las 22:00 horas) y de 30 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso residencial, y de 45 dBA por el día (entre las 8:00 y las 22:00 horas) y de 35 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso comercial o de hostelería.

4. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc.) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

Art. 61. Vibraciones.

1. No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación identificados en el artículo anterior. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Art. 62. Deslumbraamientos.

1. Desde los lugares de observación señalados en el artículo 59 no podrá ser visible ningún deslumbraamiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 63. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 centímetros sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Art. 64. Evacuación de las aguas y contaminación.

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello, la estación depuradora prevista garantizará los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevean la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior. El diámetro mínimo de los conductos de acometida será de 200 milímetros, unificándose los puntos de conexión para hacer mínimo el número de acometidas.

4. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

5. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación de la

presente delimitación el suelo urbano y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

6. En los suelos en los que se permitan actividades ganaderas debe prohibirse estrictamente el vertido de purines al alcantarillado.

7. En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado reglamento de vertidos residuales a redes municipales de alcantarillado, estos deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas. Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestra por el ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesibles desde él.

CAPÍTULO III.5.**CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN****Art. 65. Abastecimiento de agua. Normas de urbanización.**

1. A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 350 litros/habitante/día, en uso doméstico, y de 0,5 litros/segundo/ha, para zonas verdes y otras.

2. Las redes deberán ser del tipo mallado, evitando finales de red. Se deberá considerar la conveniencia de instalar la tubería de cada calle bajo una de las aceras, a menos que la anchura de la calle aconseje colocarla en las dos aceras.

3. Acometidas. Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela con un diámetro de 3/4" en tubería de polietileno de 10 atmósferas con piezas de latón. Con aprobación del Ayuntamiento podrá colocarse un diámetro superior. La acometida terminará en una llave de paso de esfera metálica recogida en arqueta con paredes de hormigón y tamaño 40 x 40 centímetros o 40 de diámetro con tape del tipo Hidráulica o Hispacast y la inscripción AGUA.

4. Dimensionamiento. El dimensionamiento hidráulico se realizará de acuerdo con las teorías comúnmente aceptadas, siendo obligatoria la inclusión de todos los cálculos, fórmulas e hipótesis empleados en su elaboración, será preceptivo el cálculo de velocidades y pérdidas de carga (la velocidad recomendada está entre 1,5 y 2,5 m/seg.).

5. Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente, que establecerá las "pérdidas de carga" y "diámetros óptimos". Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

6. Trazado de las conducciones. El trazado general deberá justificarse razonándose los criterios básicos utilizados, es decir: Sección adoptada, radios mínimo de curvas en plantas y alzado, pendientes y puntos altos y bajos, piezas especiales (ventosas, válvulas, etc.).

7. La profundidad mínima de las tuberías será de 80 centímetros medidos en su cara superior.

8. Las redes contarán con hidrantes, que se colocarán cada 200 metros o donde indiquen los Servicios Técnicos municipales.

9. Desagüe. Los puntos bajos de las redes tendrán un desagüe de diámetro 80 milímetros, conectado con la red de alcantarillado, siendo el número mínimo imprescindible de desagües determinado por el Ayuntamiento. Los puntos elevados tendrán una ventosa de diámetro mínimo 60 milímetros, ubicada en el pozo de registro correspondiente.

10. Contadores. Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 centímetros y con un tape homologado. Si la finca es de varias viviendas, deberá contar con un cuarto situado en zona común, dentro del cual se instalará la batería de contadores con llave de corte general y desagüe sifónico conectado con la red particular de saneamiento.

11. La batería de contadores, una vez cortado el suministro provisional del agua para obras (que habrá de hacerse al finalizar las mismas) se quedará de tal forma que el agua no pueda pasar directamente a las viviendas, cuartos de instalaciones, locales, etc., para lo cual se colocarán tapones debidamente precintados en la futura ubicación del contador. El usuario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento o empresa adjudicataria del servicio, con el boletín del instalador de la fontanería, y, en su caso, la cédula de habitabilidad y la licencia municipal de primera utilización y ocupación, y darse de alta en el suministro. Una vez cumplido este requisito, se le colocará el contador.

12. Pruebas. La presión para las pruebas será de 14 kg/centímetros cuadrados.

Art. 66. Saneamiento. Normas de urbanización.

1. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

—La Ordenanza municipal de vertido.

—El "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo, de 2004

—Y, en cuanto a lo no regulado, las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de Zaragoza, y el Plan aragonés del saneamiento y depuración

2. A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red municipal de alcantarillado.

3. Queda prohibido conectar a las redes de aguas residuales entradas de aguas parásitas (tales como aguas limpias procedentes de acequias, escorrederos, barrancos, drenajes, etc.), así como el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

4. Dimensionamiento. El dimensionamiento de la red abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, considerándose un período de retorno de diez años.

5. Las tuberías no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm, para cualquier material (PVC u hormigón) y para cualquier caudal circulante. A ser posible, tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

6. Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

7. Trazado. Cuando sea posible se proyectarán las redes bajo las aceras, pero siempre en lugares de fácil acceso. Su profundidad será la máxima posible en función del punto de evacuación, de las pendientes, y de la profundidad mínima exigida, que será de 80 centímetros en aceras y 100 centímetros en calzadas, medidos en su cara superior. Como mínimo, estarán separadas 30 centímetros entre generatrices más próximas en horizontal y vertical con las redes de agua (siempre por debajo de esta).

8. Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 metros y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 ó superior in situ o prefabricados. Las tapas se instalarán cada 40-50 metros o cada 70 metros si el DN es mayor de 50 centímetros, en los inicios del ramal, puntos de quiebro (vertical u horizontal), puntos de reunión y cambios de diámetro. Quedará garantizada la estanqueidad tanto de la obra de fábrica, como de las uniones concurrentes, o bien, entre las uniones de los elementos modulares (caso de ser prefabricados). El acceso se garantizará mediante pates normalizados de varilla de acero recubierta de polipropileno y colocados con separación máxima de 30 cm.

9. Cámaras de descarga. Se sustituirán por un pozo de registro en cabeceira que contará con una acometida de agua de 3/4" con llave de esfera.

10. Sumideros. Se construirán con solera y paredes de hormigón H-175 y tendrán una rejilla de fundición. Se colocarán a una distancia de unos 30 metros y se conectarán preferiblemente a los pozos de registro.

11. Acometidas. Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y fecales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para fecales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 cm. para tubería de hormigón y de 16 cm para tubería de PVC (de iguales características que la tubería general). Se recubrirán siempre con hormigón. Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con un desnivel entre el 2 y el 8%, se acometerá a la red general de alcantarillado o de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección, o bien se acometerá a un pozo de registro por su parte inferior.

12. Aliviaderos. Se realizará caso de considerarse.

Art. 67. *Energía eléctrica. Normas de urbanización.*

1. El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

2. En los casos urbanos consolidados no se autorizará el tendido aéreo colocado sobre apoyos o palomillas. Se admite la colocación de cables adosados a fachada en cada manzana, pero no se permite el cruce en aéreo de una manzana a otra.

3. Se autorizará la colocación de postes provisionales para la ejecución de determinadas obras, terminadas las cuales, los cables se adosarán a la fachada ó se enterrarán en la canalización subterránea.

4. La dotación mínima de energía de eléctrica para uso doméstico será de 3 kW por vivienda.

5. Las canalizaciones de nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora, y se construirán con los prismas tipo señalados en la normativa municipal. El hormigón será H-100 y los tubos tendrán un diámetro de 110, 140 ó 160 mm.

6. Cada 50 metros, o a la distancia que señale la Compañía, se colocarán arquetas fabricadas en hormigón H-150 que tendrán unas dimensiones de 60 x 60 x 100 centímetros. No tendrán solera, y en cada manzana, se sacarán de la arqueta ó arquetas necesarias, dos conductos de PVC Ø 110 que se adosarán a la fachada.

7. Antes de la redacción del proyecto de urbanización, será preceptivo solicitar las "Condiciones de Suministro" para que la Compañía Suministradora determine los condicionantes específicos (Centro de Transformación, alimentación en media tensión, etc.).

8. Cada finca existente ó de nueva construcción, deberá tener una sola acometida eléctrica, la cual alimentará a la centralización de contadores, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, garajes, servicios, etc., con las que cuente la finca.

Art. 68. *Telefonía. Normas de urbanización.*

1. El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

2. Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones y necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el término municipal, a los que deberá consultarse previamente a la redacción del proyecto.

3. Los tipos de arquetas se ajustarán a los definidos en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE de 28 de febrero de 1998), sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

4. Cada finca existente ó de nueva construcción tendrá una sola acometida telefónica, la cual alimentará a la caja terminal ubicada en el interior del edificio, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, etc., con las que cuente la finca.

Art. 69. *Alumbrado público. Normas de urbanización.*

1. El tendido de nuevas líneas de distribución de alumbrado o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas. En las zonas de casco urbano consolidado el Ayuntamiento podrá disponer de las fachadas existentes para la colocación de redes y báculos de alumbrado, así como de otros servicios (red eléctrica de baja tensión, cableado de TV, etc.).

2. El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux., y las redes serán de doble nivel de alumbrado.

3. Columnas. Para calles peatonales tendrán 4 metros de altura y para el resto de calles serán de 8 ó 9 metros. Llevarán el tratamiento de galvanizado, imprimación y pintura.

4. Luminarias. Irán colocadas sobre columnas y no se permitirán adosadas a las fachadas. Serán de vapor de Sodio Alta Presión de 100 a 400 vatios.

5. Canalizaciones. Se colocarán 2 conductos de PVC de diámetro 110 en prisma de hormigón H-150 de 40 x 25. En cruces serán 4 PVC en prisma de 40 x 40.

6. Arquetas. Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido. Serán de hormigón H-150, de 40 x 40 centímetros y llevarán tapa tipo Hidráulica ó Hispacast HC de 13 kgs. con la inscripción "Alumbrado".

7. Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento y especialmente en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación (Real Decreto 3275/82, 12 noviembre, BOE 1 de diciembre), en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002, de 2 de agosto), en las normas particulares de la empresa suministradora de energía eléctrica, en las Instrucciones del Ministerio de Fomento, y en las Recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

8. Los materiales, aparatos y máquinas utilizadas en la instalación, cumplirán las normas UNE que les sean de aplicación.

Art. 70. *Telecomunicaciones. Normas de urbanización.*

1. En nuevas actuaciones en suelo urbano, el tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

2. Se cumplirá lo dispuesto en la Normativa vigente en cada momento y especialmente en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE 28/02/98) sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

CAPÍTULO III.6

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 71. *Protección del patrimonio cultural. Ámbito de aplicación.*

1. Las actuaciones públicas y privadas que se desarrollen en el término municipal de Aladrén irán encaminadas a la protección del patrimonio cultural, integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aladrén que presenten interés antropológico, antropológico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. La Delimitación del suelo urbano de Aladrén identifica y describe en la memoria los bienes, materiales o inmateriales, que deben estar sujetos a una protección especial, y los recoge en el listado que se aporta en el artículo siguiente.

Art. 72. *Condiciones de las actuaciones permitidas en los bienes recogidos en el Listado de patrimonio cultural.*

1. En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presenta-

ba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

2. Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

3. Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentarse antes de sufrir modificaciones menores.

4. Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

5. Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

6. Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del casco consolidado.

Art. 73. *Listado de bienes catalogados.*

1. Iglesia parroquial de Santiago Apóstol.
2. Ermita de Nuestra Señora de las Nieves.
3. Ermita de San Clemente.
4. Horno de pan.
5. Fuente y Lavadero de Aladrén.
6. Peirón de San Roque.
7. Peirón de "Las Almicas".
8. Peirón de San Blas y San Clemente.
9. Palomar "del Tío Bolero".
10. Palomar "del Parcaticante".
11. Cementerio de Aladrén.
12. La Mina (de yeso) y las caleras (La Boquera, camino del Cementerio).
13. Escudos de las Casa Consistorial.
14. Restos del Castillo.

TÍTULO IV

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

CAPÍTULO IV.1

CONSIDERACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 74. *Procedimiento de evaluación de impacto ambiental*

1. Las nuevas edificaciones aisladas para uso residencial no vinculadas a explotaciones agrarias, así como las actividades y/o proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a la RN 2000, estarán sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, caso a caso ó bien requerirán de una evaluación ambiental de zonas ambientalmente sensible, conforme se establece en la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón

Art. 75. *Especies protegidas.*

1. El término de Aladrén se encuentra dentro de las áreas de protección del Austroptamobius pallipes (cangrejo de río común) y del Hieracium fasciatum (águila azor-perdicera).

2. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el Cangrejo de río común, Austroptamobius pallipes, y se aprueba el Plan de recuperación.

3. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 326/2011, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (Hieracium fasciatum) en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación.

CAPÍTULO IV.2.

CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art. 76. *Definición y régimen general (SNUE).*

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por la delimitación del suelo urbano 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 (protección o policía del dominio público, protección medioambiental o de patrimonio cultural), en razón de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, culturales; así como aquellos que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural o tecnológico, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o

naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

4. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/. Real Decreto 1302/1986 de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por Real Decreto legislativo 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Ley 7/2006 de 22 de junio de protección ambiental de Aragón); Real Decreto 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Art. 77. *Áreas en suelo no urbanizable especial (SNUE).*

1. Tienen la consideración de suelo no urbanizable de protección especial (SNU-E) los terrenos que se grafían en el El Plano de Ordenación o.1.1 "Clasificación del Suelo" y que corresponden a las siguientes categorías:

- SNU-E de protección del ecosistema natural. Comprende el SNU-E de áreas forestales y el SNU-E Cauces y riberas fluviales.
- SNU-E de protección del infraestructuras. Comprende la carretera CV-700.

CAPÍTULO IV.3

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

Art. 78. *Definición y áreas en el SNUE de protección del ecosistema natural*

1. En los planos de la DSU se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

3. Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de esta.

Art. 79. *Condiciones específicas de protección en el SNU-E de áreas forestales*

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

2. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

— Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración

— Nuevas roturaciones y quema de vegetación

— Vertidos a cauce público

— Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados

— Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona

— En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad

— En los suelos no urbanizables de protección de cauces, sotos y riberas, queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

3. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como Monte de utilidad pública que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

5. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Art. 80. Condiciones específicas en el SNU-E de cauces y riberas.

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

2. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

— Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración

— Nuevas roturaciones y quema de vegetación

— Vertidos a cauce público

— Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados

— Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona

— En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad

— En los suelos no urbanizables de protección de cauces, sotos y riberas, queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

3. En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que eliminen o roten zonas arboladas (otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de formaciones vegetales de ribera.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de Cauces y riberas se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

5. Dominio público hidráulico. En dominio público hidráulico, por parte del Organismo de cuenca, no se autorizarán con carácter general otras actividades distintas a las contempladas en la Sección V (usos comunes especiales) del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado texto refundido de la Ley de Aguas).

6. Zona de policía. En la zona de policía las actuaciones que se propongan no deberán suponer con carácter general afección al régimen de las corrientes, ni a la zona de flujo preferente definida en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Dentro de esta, los primeros cinco metros en la zona colindante con el cauce tienen la consideración de zona de servidumbre, la cual debe quedar expedita para no afectar a los usos que para esta se definen en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7. Captación de aguas. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

8. Vertidos. Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

9. Anchura libre en las márgenes. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

CAPÍTULO IV.4

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 81. Protección de la carretera CV-700.

1. Se definen las siguientes zonas de protección:

— Zona de dominio público.

— Zona de servidumbre.

— Zona de afección.

— Línea límite de edificación.

2. Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 3 metros en la carretera CV-700.

Esta distancia se mide en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

3. Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 8 metros en las carreteras de Aladrén.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Solo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

4. Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 50 metros en las carreteras de Aladrén.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

5. Línea de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La "línea de edificación" de la carretera de titularidad provincial CV-700, denominada "Paniza a Vistabella", se establece a 15 metros de la arista exterior de la calzada (entendiéndose como tal el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos), y a 8 metros de la arista exterior de la explanación.

La línea límite de la edificación de la vía provincial CV-700, en el tramo que atraviesa el suelo urbano entre los PKs 6+100 y 6+280, se establece a 6 metros del eje a ambos lados de la carretera para mantener las condiciones de vialidad necesarias. En los casos en los que determinadas construcciones o edificaciones invaden esta línea límite de la edificación en el tramo señalado en el Plano 0.2.1, se mantendrán las alineaciones existentes salvo cuando se proceda a la demolición de las edificaciones, en cuyo caso las nuevas edificaciones deberán ajustarse a la línea límite de la edificación señalada en planos a 6 metros del eje a ambos lados de la carretera.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de esta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

CAPÍTULO IV.5.

ZONA DE BORDE

Art. 82. Rehabilitación frente a crecimiento exterior.

1. La política de rehabilitación de los edificios existentes en el núcleo consolidado de Aladrén debe prevalecer sobre la construcción de nuevas

edificaciones, y de manera muy especial sobre la construcción de nuevas edificaciones en el exterior del núcleo.

2. Dado que existe un importante número de edificaciones en las cercanías del suelo urbano de Aladrén y la legislación vigente contempla la posibilidad de rehabilitar edificios existentes o construir nuevas edificaciones de uso residencial o de almacenaje-industrial, se fomentará la rehabilitación de las edificaciones rurales existentes en el entorno del núcleo urbano de Aladrén.

Art. 83. Definición zona de borde.

1. La zona de borde corresponde a los terrenos que envuelven al suelo urbano de Aladrén, en los que podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno, 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.

2. 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, de acuerdo con el artículo 289.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Art. 84. Régimen de la zona de borde.

1. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados.

2. 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.

3. En la regulación de la zona de borde se tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas de autorización:

—La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente en el momento de aprobación inicial de la presente delimitación de suelo urbano.

—Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis 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.

—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.

—Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

—Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.

—Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el secretario de la Corporación.

—Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

—Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de este establecido en el artículo 242.2. del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, es decir, agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

4. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

—Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

—Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

—El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.

—El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

—Las condiciones de ejecución de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público y telecomunicaciones serán las mismas que las dictadas en los artículos 65, 66, 67, 68 y 69, respectivamente, de las presentes Ordenanzas.

Art. 85. Cargas urbanísticas en la zona de borde.

1. En los ámbitos de zona de borde, las actuaciones que requieran la incorporación de sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, asumirán, de acuerdo con lo señalado en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, las siguientes cargas urbanísticas:

- En construcciones de uso residencial: 450 euros por vivienda.
- En construcciones de uso industrial o de almacenaje: 4,80 euros por metros cuadrados de uso industrial ó 150 euros por habitante equivalente.

* * *

2. Fréscano. — Delimitación de suelo urbano. (CPU 2015/156).

Visto el expediente de la delimitación de suelo urbano del municipio de Fréscano, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 24 de septiembre de 2015. Posteriormente se produjo la devolución del expediente en fecha de 29 de septiembre de 2015, completándose la documentación mediante sendos oficios del Ayuntamiento de fecha de 27 de octubre y 2 de diciembre de 2016.

Segundo. — La delimitación de suelo urbano de Fréscano fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local de fecha 28 de febrero de 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dicha Delimitación de suelo urbano fue sometida al trámite de información pública, por período un mes, mediante anuncio en el BOPZ número 65, de 21 de marzo de 2015. En dicho trámite no se presentaron alegaciones. La aprobación provisional lo fue por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 23 de julio de 2015. Complementándose con una nueva aprobación provisional de fecha 1 de octubre de 2016, a la vista de la nueva documentación recabada.

Tercero. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

- Memoria informativa y justificativa (julio 2016).
- Normas urbanísticas (julio 2016).
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

La documentación se presenta en formato digital y editable, además de papel.

Cuarto. — En cumplimiento de lo establecido en el artículo 74.1 b) del TRLUA se han recabado los correspondientes informes sectoriales constando en el expediente administrativo los documentos acreditativos al respecto. En concreto:

• Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 2 de agosto 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, informar favorablemente las actuaciones incluidas en la DSU de Fréscano de acuerdo con la documentación obrante en el expediente. No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados del cauce), por lo que en el futuro, deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca autorización acerca de las diferentes actuaciones que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del instrumento urbanístico de delimitación de suelo urbano. Se deberán realizar las modificaciones indicadas en el cuerpo del informe en relación con la redacción del artículo 4.2.1 de la normativa específica del SNU Especial Recurso Hidráulico quedando como se establece en el propio texto. Asimismo, se informa de unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos.

—En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, se informan favorablemente las actuaciones incluidas en la DSU de Fréscano atendiendo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidráulica de este Organismo de Cuenca.

—En lo que respecta a los canales, acequias y balsas que se localicen en el término municipal de Fréscano, se recuerda al Ayuntamiento que en caso de realizar algún tipo de actuación en las zonas colindantes a estas infraestructuras se deberá disponer de informe favorable o autorización del

titular de las mismas, por si dichos terrenos estuviesen sujetos a algún tipo de limitación en cuanto a usos.

—Atendiendo al informe emitido por el Área de Control de Vertidos de este Organismo, la delimitación de suelo urbano deberá contemplar la necesidad de dotar a la población con la mayor brevedad posible de un sistema de depuración adecuada a la población. Una vez que este hecho se plasme en una actuación concreta, el Ayuntamiento de Fréscano deberá remitir la solicitud de autorización de vertido acompañada del proyecto técnico del sistema de depuración a implantar, con el fin de tramitar la autorización correspondiente. A continuación se indican una serie de condiciones que se deberán tener en cuenta en la redacción del sistema de depuración a implantar.

Se constata que no se ha modificado el artículo 4.2.1 según la redacción del informe ni se hace alusión en la documentación escrita o gráfica a los terrenos localizados al este de la carretera A-1304, los cuales se pueden considerar situados en zona potencialmente inundable para los diferentes periodos de retorno y previsiblemente parte de los mismos se localizan en zona de flujo preferente. Si se mantiene la clasificación SNU Especial Recurso Hidráulico, cuando se establece en el informe que los terrenos de SNU Especial sobre los que el Organismo de Cuenca ostenta alguna competencia deberán estar clasificados como SNU de Protección de Cauces. Tampoco se han incluido las previsiones del informe destacando la número 4: “Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la CHE, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse”.

- Informe del Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 2 de junio de 2015. Se informa favorablemente.

- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 5 de noviembre 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 2 de febrero de 2016.

- Informa que no se observan inconvenientes en los planteamientos expuestos en el documento de aprobación provisional en la DSU de Fréscano, habida cuenta de que en esencia se limita a recoger como suelo urbano el suelo existente, con desarrollo de algunas bolsas de terreno en el perímetro de este, principalmente al norte y oeste. No obstante, dado que se ha detectado la existencia de riesgos, fundamentalmente asociados a las inundaciones y accidentes en el transporte, se condiciona el mismo a la ejecución de medidas de mitigación de riesgos que se recogen en una serie de prescripciones.

Se constata que no se han recogido las prescripciones establecidas destacando la número uno, en relación a que el municipio de Fréscano debe disponer de un plan de actuación de ámbito local frente al riesgo de inundaciones con el contenido que marca el Anejo IV del Decreto 237/2006 por el que se aprueba el Plan especial de Protección Civil de Emergencias por Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Aragón, teniendo en cuenta las posibles afecciones tanto en caso de avenidas del río Huecha, como de los barrancos tributarios, así como el funcionamiento de la red de acequias que confluyen en el suelo urbano en caso de avenida, para lo cual se debería disponer de un estudio de inundabilidad de detalle; también cabe indicar la prescripción número tres que recoge como Las normas urbanísticas deberán contemplar, cuando se trate de usos residenciales u otros especialmente vulnerables, en actuaciones de nueva planta, la obligación de establecer la cota de la planta habitable por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de período de retorno una vez que esta haya sido determinada a través de un estudio de inundabilidad. Asimismo, las nuevas construcciones situadas en zona inundable deberán prever en su ejecución el efecto erosivo de las aguas en situaciones de avenida y las posibles afecciones como consecuencia de variaciones en el nivel freático. Dentro de la zona de flujo preferente se evitará la ejecución de nuevas edificaciones que alberguen población vulnerable.

- Informe de la Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, del Gobierno de Aragón, de fecha 10 de abril de 2015. Se informa favorablemente con las siguientes prescripciones:

- En cuanto a la carretera de nuestra titularidad que se ve afectada por este PGOU resulta de aplicación lo establecido en la Ley 8/1998 en materia de limitaciones a la edificación, debiendo concretarse las limitaciones a la construcción que impone la ley y que se desarrollan en el Decreto 206/03 por el que se aprueba el reglamento de la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón.

- En las normas urbanísticas, en el punto 4.2.2 del Capítulo II, se debe actualizar la normativa establecida a la vigente en materia de carreteras, siendo esta la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón.

- En todo el perímetro de la carretera Z-324 la línea de edificación estará situada a una distancia mínima de 15 metros a contar desde la línea exterior de la calzada (línea blanca).

Se constata que las prescripciones se han añadido a las normas urbanísticas.

- Informe del Servicio de Vías y Obras Provinciales, Diputación Provincial de Zaragoza, de 23 de marzo de 2015:

- Informa que por el término municipal de Fréscano discurre la Carretera Provincial CP-002, denominada “Borja a la A-126 por Fréscano”.

- Dentro de los límites del SU se incluye un tramo de carretera en el que la “línea de edificación” se establece a 6 metros del eje de la vía provincial, lo que se considera adecuado..

- Fuera de SU la “línea de edificación” se establecerá, de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras a 15 metros del borde exterior de la calzada y a 8 metros de la arista exterior de la explanación.

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 22 de abril de 2015.

- Informa que para la DSU no es imprescindible la redacción y elaboración de un catálogo de bienes culturales, aunque sí que se considera desde esta Dirección General de Patrimonio Cultural, y dentro del ámbito de sus competencias, como recomendable.

- Informe de la Sección Defensa de la Propiedad, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 20 de mayo de 2015. Se indica que en el punto 2.1.2 de la memoria Justificativa no se mencionan los Montes de utilidad pública (MUP). En el Libro Registro del Catálogo de MUP figura con el número 447 un monte declarado de utilidad pública sito en ese término municipal, denominado “Burrén”, asignando su pertenencia al propio ayuntamiento. La Ley 15/2006 de Montes de Aragón establece que los MUP tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección especial, aspecto que debe quedar reflejado en el mencionado documento y en el plano PO-1. Se adjunta plano con la delimitación del citado monte.

- En cuanto a la vía pecuaria “Cordel de San Gil”, si bien se menciona en la memoria calificándola correctamente como SNU Especial y se representa en el plano PO-1, se observa que su recorrido queda interrumpido en el casco urbano. De acuerdo con los antecedentes disponibles en este Servicio Provincial, y sin perjuicio de lo que en su día determine el correspondiente procedimiento administrativo de clasificación, el Servicio de defensa de la propiedad entiende que la continuidad de dicho Cordel por el casco urbano E-O, se daría entrada por la calle Fuente, pasando por la plaza España y saliendo por la calle Vergel. Adjuntan plano para mejor comprensión.

Se constata que en ningún punto de la memoria Justificativa se menciona el MUP “Burrén”. Tampoco se hace referencia a la anchura de la vía pecuaria “Cordel de San Gil” ni al hecho de que la misma atravesase el suelo urbano.

- Informe del Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 20 de mayo de 2015. Se informa favorablemente condicionado:

- La vía pecuaria “Cordel de San Gil” se clasificará como suelo no urbanizable especial en su trazado y anchura legal correspondientes, en cumplimiento de la legislación vigente, siendo representada en la planimetría de forma clara e inequívoca, especialmente en el tramo urbano.

- El MUP “Burrén” se clasificará como SNU Especial en toda su extensión, siendo reconocida su delimitación superficial en la planimetría y documentación urbanística.

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 13 de enero 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.

Segundo. — Actualmente el municipio de Fréscano no dispone de ningún instrumento urbanístico.

Tercero. — El municipio de Fréscano, perteneciente a la comarca Campo de Borja, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total de 18,4 km² cuadrados, existiendo un único núcleo de población a una altitud de 301 m.s.n.m. Está situado a poco más de 10 km de Borja, capital de la Comarca y 60 de Zaragoza.

Según el Padrón municipal de habitantes del año 2015, Fréscano cuenta con una población de 205 habitantes, teniendo una tendencia regresiva en los últimos años.

Cuarto. — De entre los aspectos de carácter urbanístico a tener en cuenta, destacar:

USOS DEL SUELO:

Usos	Hectáreas	%
Superficies artificiales	0,0	0,0
Zonas agrícolas	1734,8	94,3
Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos	105,3	5,7
Zonas húmedas	0,0	0,0
Superficies de agua	0,0	0,0

PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTES:

Las viviendas según su tipo son las siguientes:

• Viviendas según tipo y viviendas:

Total: 144.

Principales: 92.

Convencionales: 92.

Alojamientos: 0.

No principales: 52.

Secundarias: 22.

Vacías: 30.

EQUIPAMIENTOS: Conforme a la memoria Justificativa, los equipamientos comunitarios recogidos en el suelo urbano que se proponen no varían, conservándose los ya existentes. Es la única referencia en el documento. Según el informe de Protección Civil, Fréscano dispone de:

— Equipamiento administrativo: Ayuntamiento.

— Equipamiento social: Centro de día y sala polivalente.

— Equipamiento sanitario: Consultorio.

— Equipamiento religioso: Iglesia y cementerio.

— Equipamientos deportivos: Piscinas municipales, frontón y campo de fútbol.

INFRAESTRUCTURAS: En la memoria Justificativa el apartado 2.2.7. Infraestructuras remite directamente a los Planos de Información. En la documentación aportada, la única referencia que se hace de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica es lo reflejado en los planos de información 05, 06 y 07.

ESTRUCTURA URBANA: El núcleo urbano mantiene aún algunas características árabes, sobre todo en lo que respecta al trazado de las calles y a los edificios de adobe y tapial, ya que las calles son estrechas y bastante curvas. La trama urbana de Fréscano se ha desarrollado en torno al Palacio de los duques de Villahermosa, para desarrollarse posteriormente en torno a las vías que comunican Fréscano con otros municipios. Una Delimitación de suelo urbano no permite una distinción de diferentes zonas homogéneas, por lo que se optará por establecer ordenanzas reguladoras que den cabida a las tipologías existentes en el municipio.

PROTECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES SEGÚN IDEARAGÓN: Según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragón), el término municipal de Fréscano tiene las siguientes protecciones ambientales y sectoriales:

— Montes de utilidad pública.

— Burrén.

— Vías Pecuarias:

— Cordel de San Gil.

— Cordel del Saso.

— Cordel de Valdefuentes.

— Cordel de Valmayor.

— Cordel del Pozuelo.

— Carreteras:

— Red Comarcal de la Red Autonómica Aragonesa de Carreteras: Z-324

— Red Provincial: CP-002.

Quinto. — En relación con la justificación de esta delimitación, esta consiste en dotar al municipio de un instrumento urbanístico ya que en la actualidad Fréscano carece del mismo. La DSU identifica el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano conforme a lo establecido en el TRLUA. Se incluyen en el suelo urbano los terrenos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales los descritos en el artículo 12.a) del propio TRLUA y aquellas parcelan que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento conforme las determinaciones del artículo 12 b) del TRLUA. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

Sexto. — De acuerdo con la regulación del artículo 71 TRLUA, el documento técnico de la presente Delimitación cuenta con el contenido siguiente:

— La identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano.

— Las alineaciones del sistema viario existente, completando las necesarias.

— Las ordenanzas de edificación y urbanización, usos de inmuebles y ordenación de volúmenes.

No están presentes en ningún plano las rasantes, elemento que figura como contenido mínimo según el mencionado artículo.

Se ha optado por incluir en el documento técnico el contenido complementario que permite el TRLUA, esto es, la identificación perimetral del suelo no urbanizable especial. También se establecen ordenanzas de condiciones en suelo no urbanizable derivadas de la legislación vigente.

Séptimo. — En relación al suelo urbano indicar que se ha realizado una clasificación del mismo acorde con las infraestructuras existentes, asegurando la eficiencia municipal, la colmatación de suelo urbano con un coste mínimo. Se ha seguido el criterio de normalizar ortogonalmente el perímetro norte del núcleo de población, respetando siempre los límites naturales que la orografía del terreno sugiere.

En cuanto al medio urbano, se ha planteado el respeto a lo que constituye la trama y organización tradicional del núcleo de Fréscano, recogiendo las ampliaciones, ya consolidadas, que se han producido en los últimos años y procediendo a rectificar algunas alineaciones con el fin de ordenar mas adecuadamente algunos viales, los accesos a la población y conexiones con las actuales y futuras ampliaciones.

La presente DSU, tras estudiar la edificación existente, establece en la memoria Justificativa el patrimonio cultural de Fréscano, incluyendo los edificios y elementos de interés que, por su valor histórico, artístico y/o ambiental, sean merecedores de un estudio y análisis de su problemática por menorizada y detallada, independientemente de la clase de suelo en la que se encuentren. Destaca como Bienes de Interés Cultural:

— Ermita de Santa María de Huerta (en suelo urbano).

— Peirón de San Antón (en suelo urbano).

— Yacimiento de Burrén.

— Yacimiento de Burreña.

— Poblado "El Morredón".

Todos los terrenos ubicados fuera de la delimitación de suelo urbano tendrán la consideración de suelo no urbanizable.

Dentro del suelo no urbanizable se señalan en la memoria algunos terrenos o elementos sometidos a distintos regímenes de protección, derivados de normativas o legislaciones de rango superior:

• Sectoriales y complementarias:

— Vías pecuarias:

— Cordel de San Gil.

• Patrimonio Cultural:

— Yacimientos arqueológicos.

— Poblado "El Morredón".

ÁREAS TIPOLOGICAS HOMOGÉNEAS.

La Delimitación de suelo urbano de Fréscano no recoge diferentes zonas homogéneas ya que en la memoria Justificativa se establece que un PDSU no lo permite, por lo que se opta por establecer ordenanzas reguladoras que den cabida a las tipologías existentes en el municipio.

Octavo. — Por lo que respecta al análisis de las ordenanzas en relación al suelo urbano es conveniente destacar los siguientes aspectos:

A) SUELO URBANO.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que esta DSU delimita como urbanos. Los suelos clasificados como urbanos, se reflejan en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente. Al tratarse de un PDSU no se distinguen zonas homogéneas dentro del suelo urbano.

• Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva.

Se deberá prever una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por vivienda en toda obra de nueva planta. La imposibilidad de cumplimiento de este punto deberá estar justificada técnicamente.

• Usos compatibles:

— Residencia comunitaria y hotelero.

— Comercial y administrativo.

— Salas de reunión, espectáculos, religiosos culturales: sin limitaciones.

— Agrícolas (solo almacenaje).

— Equipamientos y servicios: cultural, deportivo, sanitario, etc.

— Almacenamiento: a excepción de los clasificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

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

— Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

— Garaje-estacionamiento, limitado a vehículos menores de 12,5TM al servicio de la vivienda.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites: Entre las 8:00 y las 22:00 horas, 45db (A) y entre las 22:00 y las 8:00 horas, 30 dB (A). Se atenderá además, a lo establecido en las NN.SS. provinciales.

• Parcela mínima:

— 150 metros cuadrados y 5 metros de fachada para vivienda unifamiliar.

— 100 metros cuadrados y 5 metros de fachada para vivienda residencial comunitaria o colectiva.

Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se admitirán la edificación de parcelas de inferiores dimensiones a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 metros.

- **Posición:** Como norma general, las líneas de fachada serán coincidentes con las alineaciones oficiales, prohibiéndose los retranqueos, exceptuando casos puntuales, en los que se permitirán retranqueos para poder adaptarse a su entorno urbanístico. Tales retranqueos serán regulados mediante el correspondiente estudio de detalle.

- **Superficie máxima edificable:**

La ocupación máxima del suelo será 100% en PB y sótano y 75% en planta alzada. Fondo máximo en planta alzada de 15 metros.

La superficie libre en planta alzada se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 150 metros cuadrados los cuales podrán edificar el 100% en planta alzada.

- **Edificabilidad máx:** Sobre parcela neta: 3 metros cuadrados/metro cuadrado.

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

- **Altura máxima:** 10 metros (PB+2).

En caso de aprovechamiento bajo cubierta, se permitirán todo tipo de huecos verticales.

- **Altura libre en PB máxima:** 3,5 metros.

- **Pendiente máxima cubierta:** 35% medida desde la línea exterior del alero.

- **Condiciones estéticas:** Dentro del entorno urbano, y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- Se dispondrá el alero, cornisa o análogo elemento de remate de la fachada en su encuentro con la cubierta, conforme a las soluciones habituales en el frente de fachada en que se integre.

- Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

- Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes, por lo que serán verticales y abalconadas (predominio del alto por el ancho).

- Las cubiertas se resolverán con volúmenes acordes con el entorno en el que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana.

- Se prohíbe la coronación de fachadas con antepechos. La coronación de fachada se realizará siempre con alero y cubierta inclinada, aun ocultando terrazas planas. Dichas terrazas deberán retranquearse 1,5 metros respecto del plano de fachada.

- Con carácter general se prohíben materiales y disposiciones constructivas que deterioren el decoro mínimo exigible a la escena urbana. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento o materiales plásticos, balastradas y celosías prefabricadas de hormigón, alcatados de fachada, paramentos de ladrillo con apariencia o color no tradicional en la zona, o de bloque de hormigón común o visto, carpinterías de aluminio anodizado con brillo metálico, enfoscados de rugosidad excesiva, acabados con pinturas de color estridente, etc.

- Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

B) SUELO NO URBANIZABLE.

Serán los terrenos 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 Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público; o aquellos que la delimitación de suelo urbano considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

Su destino son los usos propios de su carácter rural y los concordantes con ellos tendentes a su potenciación, mejora o a una explotación racional de sus posibilidades.

- **Categorías:**

Suelo no urbanizable especial que se divide en:

- Suelo no urbanizable especial recurso hidráulico

- Suelo no urbanizable especial carretera.

- Suelo no urbanizable especial vías pecuarias.

- Suelo no urbanizable especial histórico-artístico.

- **Régimen general.**

El SNU en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del TRLUA.

- **Parcela mínima.**

En el SNU quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme la definición del artículo 242 del TRLUA, sin que

en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

Se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón conforme a la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y en último caso, la Orden de 27 de mayo de 1958, por la que se fija la superficie de las unidades mínimas de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas. En esta orden se fija para Fréscano:

- Secano: 2 hectáreas.

- Regadío: 0,25 hectáreas.

- **Características de los cerramientos de parcelas:**

Los cerramientos de las parcelas en SNU se ejecutaran siempre con un material de malla que permita la visibilidad a través de ella, de una altura máxima de 2 metros, permitiéndose el apoyo de esta sobre una base sólida de bloque de hormigón de 50 cm de altura como máximo; y los retranqueos de estos, según eje de camino, como indica el artículo 4.2.7 “los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y las vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino o 3 metros del borde exterior de la plataforma del camino, si este existiese”.

- **Condiciones estéticas:**

Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpinterías tomadas de la arquitectura tradicional o típica. En general se prohíbe la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas y el bloque o ladrillo visto; estos deberán ir revocados. Igualmente se prohíben los cerramientos metálicos sin lacar.

Todas las construcciones que se desarrollen en SNU deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición formal y volumétrica como de la situación y perspectiva. Para toda construcción en SNU se deberá realizar una plantación perimetral de arbolado entorno a la misma con especies adaptadas al clima de la Comarca.

- **SNU especial:**

Se establece una regulación según sea zona de protección de recurso hidráulico, zona de protección de la red de carreteras, zona de protección de vías pecuarias y caminos rurales, y la zona de protección histórico-artística.

Noveno. — En relación con la definición y contenido del documento, se constata que la misma es insuficiente respecto de los requisitos establecidos en el TRLUA para este instrumento urbanístico.

Las condiciones de Fréscano (referidas a su evolución de población, dinámica económica y a su ritmo de crecimiento) pueden justificar la conveniencia de la adopción de una delimitación de suelo urbano como instrumento de ordenación, que se limite a regular en suelo urbano las condiciones urbanísticas exigibles para la edificación y usos del suelo, dotando al municipio de un instrumento urbanístico que hasta la fecha no ha tenido.

De acuerdo con la memoria aportada, la propuesta se basa en regular las condiciones urbanísticas aplicables a los suelos consolidados que cuenten con servicios urbanísticos, así como a otros suelos colindantes a los que, edificados o no, igualmente se puedan considerar urbanos por poder contar con los servicios sin más obras que las de conexión a las redes en funcionamiento, de tal forma que se permita una pequeña actividad de nueva edificación.

Se definen las alineaciones de viario, junto con unas normas edificatorias dirigidas al mantenimiento de la escena urbana existente y a asegurar la correcta ejecución de las nuevas edificaciones.

Se debe señalar que, dado que este se trata de un municipio que se puede acoger al régimen urbanístico simplificado, y carece de Plan General, de acuerdo con el artículo 289 TRLUA, será aplicable el régimen de zona de borde sin necesidad de previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno, o salvo que los usos admisibles en zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico aplicable al suelo no urbanizable correspondiente incluido en dicha zona de borde, por ejemplo, por protecciones sectoriales que hagan merecer al suelo la clasificación de suelo no urbanizable especial.

Consta en el expediente un CD con la documentación digitalizada tanto en formato editable como en no editable, siendo coincidente con la documentación impresa. Este estudio guarda relación con el acuerdo del Consejo Provincial de Zaragoza adoptado el 24 de noviembre de 2016, en el cual se informó favorablemente la propuesta de superficie mínima para el área de borde 1.500 metros cuadrados del municipio de Fréscano, considerándola viable, desde el punto de vista urbanístico.

Por otra parte, y en relación con la documentación gráfica, cabe señalar refiriéndonos al plano PO-1, que por un lado se aconseja desglosar el llamado SNU-E histórico-artístico en sus diferentes categorías, yacimientos y montes de utilidad pública para una mayor comprensión del mismo, y, de otro lado, su contenido, 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.

Respecto a dicha representación de la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial, ha de hacerse constar que este 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.

El plano de ordenación debería estar únicamente constituido por el llamado PO-2, correspondiente a la ordenación del suelo urbano. En él se aconseja definir las rasantes, que actualmente no se encuentran representadas. Asimismo, resultaría conveniente representar la línea de policía relacionada con el río Huecha que entraría en el suelo urbano para clarificar su incursión en el mismo a una escala más adecuada. Por otro lado se deberían comprobar las alineaciones planteadas ya que alguna parece no ser correcta o estar incompleta. Por ejemplo, al norte del núcleo aparecen dos principios de un vial que aparenta querer juntarse y que a su vez parecen coincidir con un colector representado en el plano PI-6 “saneamiento”.

Por último, se recomienda revisar la documentación gráfica en relación a:

— Plano PI-5: En la leyenda aparece “Tubería abastecimiento a depósito” con un grosor de línea que no aparece en el dibujo.

— Plano PI-7: En la leyenda aparece “Punto de Luz 100W VSAP (báculu 3,50 m)” repetido dos veces. Se debería corregir dicha repetición. Asimismo, en el dibujo se utilizan unos símbolos que no aparecen en la leyenda.

— Plano PI-8: En el dibujo aparece una trama que no está en la leyenda y alguna trama parece estar desplazada respecto del dibujo base.

— Plano PO-1: La representación del monte de utilidad pública “Burrén” parece no coincidir con la delimitación del mismo en el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de la Idearagón.

Respecto a la delimitación propuesta para el suelo urbano, la DSU de Fréscano se limita a recoger como tal el suelo existente, con desarrollo de algunas bolsas de terreno en el perímetro de este, principalmente al norte, al este y al oeste. Respecto a los terrenos de ampliación al este, parte de ellos entrarían dentro de la zona de policía del río Huecha y por lo tanto se atenderá a lo establecido en el informe de CHE: “A la hora de desarrollar actuaciones en los suelos urbanos localizados en zona de policía del río Huecha se deberá solicitar la preceptiva autorización ante este Organismo de cuenca, adjuntando un estudio hidráulico de detalle de la zona al objeto de valorar las posibles afecciones al régimen de las corrientes originadas como consecuencia del desarrollo de estos suelos urbanos. Señalar que en zona de flujo preferente, dentro de la zona de policía, con carácter general no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya construidas, sin embargo, no se impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato, y la normal conservación de los actuales inmuebles, ni aquellos cambios que disminuyan su vulnerabilidad frente a la inundación. Sí se permiten actuaciones que supongan una mejora de la capacidad de desagüe, debiendo ser siempre expresamente autorizadas por este Organismo”. Sería conveniente que en la documentación tanto escrita como gráfica se mostrara esta situación de cara a futuras actuaciones.

Por otro lado, los informes de CHE y Protección Civil advierten que no hay, a fecha de hoy, un estudio de inundabilidad del río Huecha a su paso por Fréscano, por lo que únicamente se dispone de la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación elaborada en el marco del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Se advierte que la totalidad del suelo urbano de Fréscano, y una parte importante de término municipal presenta riesgo alto de inundación según los Mapas de Susceptibilidad que se recogen en la Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de Aragón (IDEARAGÓN). Dicha información también debería constar en la documentación de la DSU de Fréscano para mayor conocimiento en futuras consultas y del mismo modo, se deberían incluir las prescripciones establecidas en los informes de CHE y Protección Civil.

Respecto a las Áreas Tipológicas Homogéneas, tanto la memoria Justificativa como las normas urbanísticas establecen que no se distinguen ya que una DSU no lo permite y, por lo tanto, se opta por establecer ordenanzas reguladoras que den cabida a las tipologías existentes en el municipio sin distinguirlas. En primer lugar, advertir que una DSU sí permite la distinción de Áreas Tipológicas Homogéneas aunque no es obligatorio. En segundo lugar, tras la visita técnica, se constata que se podrían diferenciar áreas tipológicas homogéneas tales como equipamientos, zona verde, residencial por ejemplo, y que este hecho podría estar representado en la documentación, tanto gráfica como escrita.

Por último, en relación a las nuevas alineaciones propuestas, reiterar que se deberían comprobar las mismas ya que alguna parece no ser correcta o estar incompleta.

Décimo. — En relación con el suelo no urbanizable especial, señalar que la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial 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, recogerse 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 TRLUA:

— El suelo preservado 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 lo anterior, dentro del suelo no urbanizable de Protección Especial se han distinguido las siguientes categorías conforme al Visor del Régimen Jurídico del Territorio de la Idearagón:

• Montes de utilidad pública:

— Burrén.

• Vías pecuarias:

— Cordel de San Gil.

— Cordel del Saso.

— Cordel de Valdefuentes.

— Cordel de Valmayor.

— Cordel del Pozuelo.

• Carreteras:

— Red Comarcal de la Red Autonómica Aragonesa de Carreteras: Z-324

— Red Provincial: CP-002.

Si bien se comprueba que hay elementos que pueden no afectar al municipio ya que su incursión en el mismo es mínima, se considera que existen protecciones en suelo no urbanizable especial de diferentes ámbitos, debiendo reflejarse este hecho gráficamente para que se distingan claramente, en vez de asignar una única protección.

En lo que se refiere al suelo no urbanizable especial por protección de Patrimonio Cultural (yacimientos y peirones), se considera conveniente reflejar su ubicación a título informativo, 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.

Por último, dentro del suelo urbano se señala como bien de interés cultural:

— Ermita de Santa María de Huerta.

— Peirón de San Antón.

Según el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Aragonés se constata que la Ermita de Santa María de Huerta es un Bien de Interés Cultural y que la Iglesia del Pilar (sita en Fréscano, de la cual no se hace mención en ningún documento aportado) es un Bien Catalogado.

De ser voluntad del municipio de Fréscano proteger este tipo de bienes, el instrumento apropiado es un Catálogo Urbanístico, donde se establezca un régimen de protección específico para estos. Este documento, que debe formar parte obligatoriamente de un Plan General de Ordenación Urbana, no es, sin embargo, documento integrante de una Delimitación de suelo urbano.

Undécimo. — Respecto a los informes sectoriales. Se deberán cumplir las prescripciones y tener en cuenta las recomendaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales emitidos, destacando los informes de CHE y Protección Civil.

En cuanto a que el municipio de Fréscano debe disponer de un plan de actuación de ámbito local frente al riesgo de inundaciones con el contenido que marca el Anejo IV del Decreto 237/2006, por el que se aprueba el Plan especial de Protección Civil de Emergencias por Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Aragón, este no se considera un documento urbanístico por lo que no se entraría a valorar su inclusión en la futura documentación, siendo un documento de competencia municipal.

Duodécimo. — Respecto a la memoria y Ordenanzas, se aconseja modificar o eliminar todas las referencias a Plan o planeamiento ya que una DSU no es un instrumento de planeamiento urbanístico. Clarificar que PDSU significa proyecto de delimitación de suelo urbano y no Plan de delimitación de suelo urbano.

Asimismo, se aconseja establecer una descripción más pormenorizada del municipio en relación a la situación, equipamientos existentes, o sistemas de infraestructuras ya que en el documento presentado no aparece ninguna información.

Por otro lado dado, en cuanto al punto 2.2.8 de Protección al Patrimonio Cultural, no es objeto de la DSU catalogar y establecer medidas de protección para los edificios que se considere oportuno, sin perjuicio de que se establezcan dichas medidas en las normas urbanísticas con carácter voluntario. Se eliminará el último párrafo de dicho punto, relativo al planeamiento y al catálogo ya que, como se ha mencionado anteriormente, este no es un documento propio de una DSU.

Por último se debería incluir en la documentación alguna referencia al MUP “Burrén” y a la anchura de la vía pecuaria “Cordel de San Gil” así como al hecho de que la misma atraviese suelo urbano.

En cuanto a las normas presentadas, con carácter general, se aconseja revisarlas, ya que incluyen consideraciones que se deben modificar. Según esto, resulta conveniente señalar que el contenido de las mismas se debe ceñir a lo regulado por los artículos 71 y 72 del TRLUA, 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 normas urbanísticas:

— Resulta necesario modificar las referencias al concepto de planeamiento o Plan en relación a la DSU.

— Es aconsejable eliminar las referencias al suelo urbano consolidado ya que una DSU no diferencia entre las diferentes categorías de suelo urbano.

— Se deben modificar las referencias a la Ley Urbanística de Aragón o LUA por el vigente texto refundido de la Ley Urbanística de Aragón o TR-LUA para mejor comprensión de las normas urbanísticas.

— Se recomienda eliminar las referencias a las zonas en que se divide en suelo urbano ya que no existe tal división.

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

— Art. 1.2.3.5 Parcelaciones: Remisión al TRLUA incompleta.

— Artículo 1.3.1. Obligaciones y derechos en suelo urbano. Parece que la redacción del artículo está incompleta ya que solo se establecen las obligaciones.

— Artículo 1.4.1. Deber de conservación. Se comprueba que es la redacción del artículo 254 del TRLUA pero incompleto.

— Artículo 1.5.1 Modalidades de licencias. Se debe actualizar este artículo para adaptarse a la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Aragón.

— Artículo 1.8.1 Limitaciones al uso del suelo: Se debería modificar la remisión al Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, ya que este se encuentra actualmente derogado.

— Artículo 1.10.5. Dimensiones mínimas para viviendas de protección oficial: Se aconseja eliminar este artículo ya que su contenido no es objeto de una DSU.

— Artículo 1.10.10. Desagüe de edificios: Se deberá eliminar la redacción siguiente por exceder del contenido de una DSU: “Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los suelos no urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes NTE o los prefabricados por casa especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitarios, se separarán como mínimo 3 metros sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si estos se produjeran”.

— Artículo 1.11.5.2. Características de los accesos para vehículos: Se debería corregir la redacción del apartado a) ya que se considera que faltan unidades.

— Artículo 1.12.2. Obras de rehabilitación: Se aconseja eliminar este artículo en referencia al no cumplimiento de ciertos puntos o artículos del Capítulo X de las propias normas. Se recuerda que cualquier rehabilitación deberán ser conformes a la normativa vigente de aplicación.

— Artículo 2.2.2. Limitación de volumen: Se aconseja reconsiderar la superficie de 100 metros cuadrados como parcela mínima y 5 metros de fachada mínima para vivienda residencial colectiva. Asimismo sería recomendable reconsiderar la redacción: “En caso de aprovechamiento bajo cubierta, se permitirán todo tipo de huecos verticales”, del apartado altura máxima.

— Artículo 4.1.5. Características de los cerramientos de parcelas: Se debe modificar o eliminar dicho artículo ya que excede el contenido de una DSU.

— Artículo 4.1.6. Condiciones estéticas: Se debe modificar o eliminar dicho artículo ya que excede el contenido de una DSU.

— Artículo 4.2.1. Zona de protección de recurso hidráulico: Se debe modificar dicho artículo conforme el informe de CHE

— Artículo 4.2.3. Zona de protección de vías pecuarias y caminos rurales: Se debe modificar dicho artículo ya hace una remisión a la Ley 22/1974, de 27 de junio y su reglamento aprobado por Real Decreto 2876/1978, ambos derogados.

— Capítulo II. Suelo no urbanizable especial: Se debería incluir una referencia a la legislación vigente en materia de montes de utilidad pública.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la delimitación de suelo urbano de Fréscano, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Fréscano.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

3. **Moyuela.** — *Modificación número 1 de la delimitación de suelo urbano.* (CPU 2016/107).

Visto el expediente de modificación núm. 1 de la delimitación de suelo urbano del municipio de Moyuela, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 22 de noviembre de 2016.

Segundo. — Con fecha 28 de junio de 2016 fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento la modificación núm. 1 del la delimitación de suelo urbano de Moyuela, siendo sometido el expediente a información

pública por plazo de un mes mediante publicación del correspondiente anuncio en el BOPZ núm. 170, de fecha 26 de julio.

Tercero. — Con fecha 27 de septiembre de 2016 fue aprobada provisionalmente, constando en el certificado del acuerdo la inexistencia de alegaciones durante el proceso de información pública.

Cuarto. — La documentación en que consiste el proyecto técnico, presentada en formato CD (editable y no editable) y papel, consta de:

— Antecedentes para modificación puntual núm. 1.

— Memoria justificativa.

— Documentación gráfica: planos de alineaciones y rasantes PO-02 actual y PO-02 modificado.

Quinto. — Entre la documentación que integra el presente expediente consta el informe sectorial correspondiente a la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de 1 de agosto de 2016. Informa favorablemente la modificación puntual núm. 1 de la DSU de Moyuela, indicando que, de acuerdo con los criterios referidos en el informe de la Dirección de Carreteras de 2 de junio de 2014 (en relación a la DSU), se propone conservar las alineaciones existentes siempre que se encuentren a distancias iguales o superiores a 3 metros medidos desde la arista exterior de la calzada. Indica igualmente que no se modifican las alineaciones vigentes en las zonas no consolidadas, situadas en general a 5,5 metros del borde la calzada, salvo en el caso de tramos muy consolidados por la edificación en buen estado y cuyas alineaciones dejan libre al menos la zona de dominio público.

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 13 de enero 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 núm. 1 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 Moyuela cuenta como figura de ordenación con una Delimitación de suelo urbano aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 28 de octubre de 2014.

Tercero. — De acuerdo con la memoria presentada, la modificación puntual que se tramita tiene por objeto ajustar las alineaciones en una zona concreta de suelo urbano, de manera que sea compatible el desarrollo edificatorio propuesto con la protección de las infraestructuras viarias.

Cuarto. — Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, según la memoria justificativa aportada, se señala que se pretende respetar al máximo las alineaciones existentes, configuradoras de la imagen urbana del núcleo. Se mantienen sin modificar las alineaciones vigentes en zonas no consolidadas, a 5,50 metros del borde la calzada, salvo en el caso de tramos muy consolidados por edificación en buen estado y cuya alineación deje libre la zona de dominio público.

Respecto a la necesidad de aportar la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se incorpora el plano de ordenación modificado con las alineaciones propuestas.

Quinto. — Respecto del contenido de la modificación, esta pretende adaptar la alineación a las parcelas preexistentes, variando para ello la alineación recogida en la DSU vigente que afecta a dos parcelas ubicadas en la calle Bajo Malta núm. 2 y núm. 14, de tal forma que coincida con los límites actuales de las parcelas, salvo en un pequeño trozo de la edificación del núm. 14 por encontrarse a menos de 3 metros de la calzada, como se puede observar en los planos de ordenación vigente y propuesta:

Sexto. — 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 apreciamos lo siguiente:

Se considera que la documentación técnica aportada define adecuadamente el nuevo contenido del instrumento y su grado de precisión es idéntico al modificado. Se aporta, al respecto, el plano de alineaciones y rasantes en sustitución del vigente.

En relación al contenido de la propuesta y dado que se dispone de informe favorable de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras y se trata de una modificación de alineaciones, cuyo establecimiento es básicamente competencia municipal, no suponiendo una afección significativa a la ordenación establecida por la delimitación de suelo urbano, no se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico para la aprobación de la modificación puntual núm. 1 de la delimitación de suelo urbano de Moyuela.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación núm. 1 de la delimitación de suelo urbano de Moyuela, relativa al cambio de alineaciones en suelo urbano.

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

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

Contra estos acuerdos, que ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

IV. INFORME URBANÍSTICO EN EL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL:

1. **Fuentes de Ebro.** — *Informe sobre la declaración de conjunto de interés cultural, conjunto histórico del pueblo de Rodén.* (CPU 2016/133).

La Dirección General del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón está tramitando el correspondiente expediente para la delimitación del Bien de Interés Cultural, en la categoría de conjunto de interés cultural, conjunto histórico, del pueblo viejo de Rodén, en el término municipal de Fuentes de Ebro (Zaragoza) y de su entorno de protección.

Vista la documentación administrativa presentada, y la urbanística obrante en estas dependencias, se observan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 16 de noviembre de 2016 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón solicitud del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, para la emisión de informe sobre la delimitación propuesta para el Conjunto de Interés Cultural, Sitio Histórico, del pueblo viejo de Rodén (Fuentes de Ebro, Zaragoza) y para su entorno de protección, así como sobre las medidas de tutela del citado Conjunto Histórico, para lo que se adjunta informe para la declaración del pueblo viejo de Rodén como Bien de Interés Cultural, categoría Sitio Histórico.

Según el apartado 3 del artículo 16 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón, la declaración de Conjunto de Interés Cultural será compatible con la existencia de inmuebles singulares declarados bien de interés cultural, cuyo régimen jurídico será de preferente aplicación.

Segundo. — El término municipal de Fuentes de Ebro cuenta como instrumento de planeamiento vigente con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPUZ) el 30 de septiembre de 2013.

Tercero. — La documentación aportada consiste en un informe técnico elaborado por personal Facultativo Superior de Patrimonio Cultural. El informe se organiza en los apartados siguientes: resumen, antecedentes, objeto del informe, localización y denominación, devenir histórico de Rodén, descripción de los vestigios, valoración histórico-cultural, declaración, delimitación del bien y de su entorno de protección, y por último, conservación y perspectivas de futuro. Incluye además un índice de figuras que corresponde con la documentación fotográfica.

Cuarto. — El pueblo viejo de Rodén se asienta sobre un montículo de 300 metros de altitud, desde el que se divisa el valle del río Ginel, que, a escasos metros al noreste de la localidad, desemboca en el río Ebro. En forma escalonada se organizan sus casas e inmuebles destinados a actividades secundarias en la ladera norte. El pueblo nuevo de Rodén se construyó en la década de los cuarenta del siglo XX, en terreno llano, a la sombra del viejo, el cual fue destruido durante la Guerra de España 1936-1939.

Se trata de una población de origen antiguo, que podría retrotraerse a una fundación romana (Rudius). Los musulmanes, siglos después, la ocuparían. Tras su conquista por los monarcas aragoneses, perteneció, en 1291 a Pedro

Jordán de Peña, señor de Arenós y después, en 1414, a la mitra de Zaragoza, perdurando su posesión hasta el siglo XVIII como señoría eclesiástica.

Desde finales del siglo XIX Rodén era considerado un pequeño pueblo, de unas ochenta casas, con unos 400 habitantes. Al principio del siglo XX vivían unas 209 personas que vivían de la agricultura. En el año 1936, debido a la guerra civil española, la población de Rodén decidió abandonar sus posesiones, desplazándose a lugares más seguros (El Burgo de Ebro, Zaragoza, entre otros). La ofensiva republicana sobre Zaragoza (1937-1938) supuso la toma y ocupación del pueblo de Rodén, en agosto de 1937. En este mismo mes, tiene lugar la destrucción del pueblo, siendo desmantelados los elementos constructivos de madera (marcos de ventana, puertas, vigas, etc.) de los inmuebles. Las tropas republicanas requieren de elementos constructivos para reforzar trincheras y la línea del frente de Belchite. Durante ese tiempo, tan solo quedaron en pie unas seis o siete casas que fueron empleadas por los altos mandos (declaraciones de Alfonso Soro). El 31 de agosto de 1937, las tropas republicanas fueron vencidas en la zona de Mediana, pero el pueblo de Belchite y la zona circundante estuvo en manos de los republicanos hasta marzo de 1938 (Martínez, F., 2010). Unos pocos meses después de que los sublevados tomaran el control de la zona del Campo de Belchite, diez familias volvieron al pueblo, pero carecían de agua corriente, luz eléctrica y el pueblo se encontraba en ruina. Al finalizar la guerra, “Regiones Devastadas” proyectó un pueblo nuevo en las faldas del cabezo, ya que el nivel de destrucción era tan grande que no merecía la pena restaurarlo o reconstruirlo. El nuevo pueblo se levantó al pie de las ruinas, en la vega del río Ginel, y a la orilla de la carretera y de la futura vía del AVE. Hoy viven 27 personas, y desde los años 70 es un barrio más de Fuentes de Ebro, del que se encuentra a 3 km.

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 13 de enero de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 18.4 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural, la necesidad de que se emita informe preceptivo previo a la Declaración de un Conjunto de Interés Cultural.

Segundo. — Con respecto a la normativa aplicable a los Conjuntos de Interés Cultural y de su entorno de protección cabe establecer las siguientes consideraciones:

— Se aplicará la regulación contenida en la sección segunda, Capítulo Primero, del título II de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, estableciéndose en los artículos 41 y siguientes el régimen de protección establecido para este tipo de conjuntos.

— Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo Provincial de Urbanismo se dispone, en el artículo 18.4 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural, la necesidad de que se emita informe preceptivo previo a la Declaración de Conjunto de Interés Cultural.

Tercero. — El fin último del informe es declarar el pueblo viejo de Rodén Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, figura Sitio Histórico, con el fin de garantizar su valoración, preservación y protección como un todo unitario. Se responde así a lo expuesto en el informe técnico sobre el Patrimonio Cultural de la comarca del Campo de Belchite, provincia de Zaragoza, del 2014, y a la solicitud realizada por la Asociación Pública para la Defensa del Patrimonio Aragonés (APUDEPA) con fecha de registro de entrada de 19 de septiembre de 2016.

Cuarto. — Rodén viejo es uno de los seis pueblos que, en España, no fueron reconstruidos al finalizar la Guerra de España de 1936-1939, sino que se optó por la construcción de uno nuevo junto al devastado. Estos seis pueblos (Valdeanqueta, Montarrón y Gajanejos, en la provincia de Guadalajara, Corbera de Ebro, en la de Tarragona, y Belchite y Rodén en la de Zaragoza)

son el testimonio de la devastación producida en la contienda bélica. Ahora bien, de esos seis, tan solo Belchite, Rodén y Corbera de Ebro presentan una conservación de ruina monumental. El pueblo viejo de Rodén dibuja un paisaje de ruina, que permite comprender y conocer el contexto de los primeros años de la Guerra de España de 1936, el transcurrir de los acontecimientos en el frente de Belchite y el devenir de la población que decidió regresar a un pueblo devastado e iniciar una nueva vida en el nuevo.

Todo el conjunto urbano se articula, desde su fundación, alrededor del castillo y la iglesia fortificada, ambos sitos en la cima del cerro, en cuyas laderas norte y este se extienden las casas e inmuebles. El castillo, en ruinas, consiste en un pabellón rectangular (30 metros x 16 metros) de mampostería blanquecina y con dos plantas. La inferior está cubierta con bóveda apuntada sostenida mediante arcos apuntados de ladrillo, mientras que la superior ha perdido el remate. Se trataría de un edificio que, a finales de la Baja Edad Media, se transformaría de un recinto defensivo a un edificio residencial. A este conjunto defensivo pertenecería la iglesia fortificada de San Martín. Se trata de una iglesia mudéjar del siglo XVI, de una nave, cubierta con bóveda de armería estrellada y con cañón encamado. Tenía en los pies una torre de planta cuadrada. El castillo no fue incluido en la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural, 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 catálogo del PGOU de Fuentes de Ebro tampoco se recoge como conjunto o elementos significativos del municipio.

Al ser un pueblo deshabitado, tiene el régimen de protección que le otorga la disposición adicional tercera de la Ley 3/1999, de 10 de abril, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Por todo lo señalado y dado que el pueblo viejo de Rodén alberga en sus inmuebles el devenir de todos sus moradores hasta una fecha concreta (1936-1937), fecha en la que quedaron fosilizados como testigos de la historia pretérita y testimonio de un acontecimiento bélico que marcó la historia contemporánea de España, se promueve su declaración como Sitio Histórico.

Quinto. — El artículo 15.2 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés establece que la declaración de Bien de Interés Cultural comprenderá, sin necesidad de identificación específica, cuantos elementos puedan considerarse consustanciales con las construcciones y formen parte de las mismas o de su entorno, o lo hayan formado, aunque en el caso de poder ser separados constituyan un todo perfecto de fácil aplicación a otras construcciones o a usos distintos del suyo original, cualquiera que sea la materia de que estén formados y aunque su separación no perjudique visiblemente al mérito cultural del inmueble al que están adheridos.

En el artículo 12.2 B) de la misma Ley se establece que entre los Bienes de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, coexiste el de Sitio Histórico, que se caracteriza por ser “un lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado, creaciones humanas o de la naturaleza, que posean valores históricos o de singularidad natural o cultural”. El pueblo viejo de Rodén está vinculado a un acontecimiento histórico como es la Guerra de España de 1936-1939 y en él se recogen los recuerdos del pasado, creados por los habitantes del pueblo a lo largo de los siglos de su existencia (castillo de Rodén, iglesia de San Martín). Además posee valores históricos de singularidad cultural al erigirse como una ruina fosilizada por un momento determinado y por hechos concretos.

Los límites del BIC vienen determinados por las parcelas 1,3, y 74 del polígono 104, siendo la parcela 74 propiedad del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro.

Con respecto al entorno de protección del Bien, conforme el artículo 16.2 de la Ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés “la declaración de Conjunto de Interés Cultural podrá afectar al entorno de este, delimitado en la misma declaración en atención a la incidencia que cualquier alteración de dicho entorno pueda tener en los valores propios del Conjunto o en su contemplación”. Se considera que el entorno de protección de este conjunto comprende las parcelas 2-8 y 13-15 del polígono 104 y las parcelas 1-3, 6, 8-11 y 21-26 así como parte de la parcela 12, del polígono 111.

Para conservar el legado del pueblo viejo de Rodén y garantizar que se mantengan los valores que han motivado su declaración se establecen las siguientes medidas de tutela:

1. La trama urbana del pueblo viejo de Rodén es el único resto visible que queda de lo que fue el Sitio, además garantiza la comprensión y conocimiento de la historia de la localidad.

Dada esta singularidad se deberá mantener la estructura urbana y arquitectónica del sitio del pueblo viejo de Rodén, así como las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.

Salvo en el caso excepcional de que por problemas técnicos y estructurales sea necesario para la salvaguarda de un inmueble o de una parte de este, no se permiten derribos dentro del Sitio declarado, debiendo de conservarse las ruinas del conjunto, ya sea de edificios de gran envergadura o bien se trate de viviendas sencillas. Igualmente los materiales que conformaban las edificaciones deben de conservarse en el Sitio, no permitiéndose su retirada. Estas ruinas forman parte de la historia de la villa, por lo que deben de conservarse en ella.

Hasta la redacción del Plan Especial, no se permite realizar ninguna actividad que pueda llevar al deterioro del mismo, quedando solo permitidas las encaminadas a la conservación de las ruinas y elementos del Sitio Histórico.

2. En el ámbito del Sitio Histórico hay que tener en cuenta los bienes existentes, tales como la iglesia de San Martín y el castillo de Rodén, así como los testimonios de la historia cotidiana del sitio (v.g. inscripciones relacionadas con el motivo de la declaración).

3. Se prohíben las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, tanto aéreas como adosadas a la fachada, que se canalizarán soterradas; las intervenciones que se realicen en el Sitio deberán contemplar la ocultación de las instalaciones que no lo estén. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas, y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen del sitio.

4. Los anuncios, rótulos publicitarios y la señalización en general, deberán ajustarse a la tipología existente y serán armónicos con el sitio.

5. Dadas las características del Sitio, cualquier construcción a realizar en el entorno del mismo debe ser armónica con él y respetar las visuales. Especial cuidado hay que tener en la zona colindante con el nuevo Rodén, debiendo las edificaciones respetar el Sitio declarado. Por ello, en el entorno, se deberán respetar las alturas actuales en la zona urbana y prohibir cualquier construcción en zonas no urbanas que impidan el disfrute paisajístico y la visualización del Sitio.

6. Hasta la aprobación definitiva del Plan especial de Protección del Conjunto Histórico o instrumento similar, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente de declaración del Conjunto precisará resolución favorable del Director General responsable de Patrimonio Cultural, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Este Plan, que establecerá las prescripciones que rijan las intervenciones en el Conjunto Histórico, será elaborado conforme a lo dispuesto y con las limitaciones, procedimiento y contenido previstos en los artículos 41 y siguientes de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Sexto. — Una vez analizada la documentación aportada en el informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, y contrastada con el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Ebro cabe indicar que la delimitación propuesta comprende suelos clasificados por el Plan General, como suelo no urbanizable especial, suelo estepario. En relación a dicho suelo, las Ordenanzas del Plan General disponen las determinaciones expuestas a continuación:

Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de suelo estepario se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural, teniendo la condición de tolerados los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes. Se permitirán, además, los usos siguientes:

- Instalaciones ganaderas.
- Actividades extractivas.
- Implantación y mantenimiento de obras públicas.
- Servicios públicos recreativos, dotacionales y de infraestructuras.

En cuanto a las condiciones de protección del ecosistema natural hay que tener en cuenta el artículo 44.3 de las normas urbanísticas del PGOU de Fuentes de Ebro.

En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se consideraran las siguientes normas:

- En ninguna de las categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.
- Se prohíben expresamente en todas las categorías: Las nuevas rotulaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural y las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

En todas las categorías se consideraran las siguientes condiciones con relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

— Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

— Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

— Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

- Los usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.
- La implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio artístico, histórico y cultural.
- Aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos. Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno

o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

—Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

—Se prohíbe en todas las categorías las actividades residenciales, salvo excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

—Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

—En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

—En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

Según el propio Catálogo del PGOU de Fuentes de Ebro, las intervenciones compatibles en edificios catalogados con protección integral o monumental serán de conservación y/o de restauración o reconstrucción integral. Será condición necesaria la presentación de un anteproyecto o proyecto, que será supervisado por los servicios técnicos municipales, quienes, en todo caso tras efectuar inspección “in situ”, emitirán informe en el que se determinarán, razonada y fundamentadamente, el tipo de actuaciones admisibles. Se dará audiencia al promotor o propietario, quien podrá exponer sus argumentos. Visto el expediente completo, se resolverá y comunicarán definitivamente las actuaciones admisibles. La determinación definitiva de las intervenciones admisibles, se hará conforme al examen y evaluación rigurosa de las obras de intervención necesarias en cada edificio concreto, y según las partes o elementos del mismo que hayan de conservarse, restaurarse o reconstruirse, dependiendo de las obras que los servicios técnicos municipales informen que sean necesarias y de las limitaciones que se impusieran a las obras admisibles.

En todo edificio, y en todos los casos, será necesario y obligatorio como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y consolidación, siempre compatibles con el edificio.

La catalogación de edificios y elementos del patrimonio arquitectónico recogida en este Plan con arreglo al grado que se asigna a cada edificio, no confiere por principio el derecho al propietario a realizar todas las obras e intervenciones que se recogen indicativamente para cada nivel, dependiendo de la información preceptiva, referida en los artículos precedentes, la determinación de las obras admisibles. Incluso en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, cuando se produjeran hallazgos de interés, en virtud de la legislación aragonesa de Patrimonio Cultural, podrá incoarse el oportuno expediente de protección en los términos fijados por la propia Ley de Patrimonio Cultural Aragonés según el grado de interés del hallazgo, siéndole de aplicación, provisionalmente, el régimen previsto en la misma.

Particularmente, las intervenciones en edificios de protección integral o monumental (Grado I) quedan recogidas de la siguiente forma:

—Las obras necesarias serán las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

—Solo se permitirán como admisibles obras sociales justificadas de recuperación, modernización o incluso de reconstrucción integral, según cada edificio y estado de sus elementos o partes, siendo recomendable estas últimas intervenciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado y función urbana lo requieran para garantizar su conservación.

—Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y solo con los métodos y cautela de la restauración.

—Los documentos exigidos serán todos los indicados en el artículo 123, extremando su elaboración y su obtención historiográfica, en archivos, bibliotecas y museos.

Séptimo. — A tenor de lo expuesto anteriormente, una vez analizada la documentación presentada y consultados los instrumentos de planeamiento que regulan el Término municipal de Fuentes de Ebro, se concluyen las siguientes consideraciones:

—La delimitación del Conjunto Histórico propuesta es compatible con el planeamiento vigente en Fuentes de Ebro. Se comprueba que la delimitación propuesta es mayor que la delimitación establecida en el PGOU como “edificios catalogados”, si bien, según la documentación aportada, la parcela 74 que es donde en su mayoría aumenta la delimitación, es propiedad del ayuntamiento.

—Igualmente, en lo que respecta a la delimitación del entorno de protección, garantiza el respeto de los parámetros urbanísticos que regulan el desarrollo del Plan General. El entorno se encuentra libre de edificación actual excepto en tres parcelas (9, 10 y 11) del polígono 111 cuyo uso principal es el agrario según la información obtenida del catastro.

—Por el momento procedimental en el que nos encontramos no se establece el régimen definitivo al que se acogerá el entorno de protección que se pretende delimitar. Si el mismo quedase recogido tal y como lo está actualmente, en el caso de que se prohibiese cualquier tipo de construcción, podría darse una discrepancia con el PGOU vigente, ya que el suelo de protección esteparia sí que permite ciertas edificaciones y usos, así como con las naves existentes mencionadas en las parcelas 9, 10 y 11 del polígono 111.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón, el procedimiento de elaboración y aprobación del Plan especial de protección para el ámbito deberá ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística, con la observancia adicional en todo caso de los siguientes trámites:

—Sometimiento previo a su aprobación inicial, a informe de la correspondiente Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

—No podrá otorgarse la aprobación definitiva sin el informe favorable del Consejero del departamento responsable de Patrimonio Cultural.

Con relación al contenido del Plan Especial, según el artículo 43 apartado 3 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón, se determina que en el mismo deberá mantenerse la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, excepto que contribuyan a la conservación general del conjunto. Del mismo modo el volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los entornos de protección de los Bienes Aragoneses de Interés Cultural no podrán alterar el carácter del área ni perturbar la visualización del bien.

Hasta la aprobación definitiva del Plan especial de Protección del Conjunto Histórico o instrumento similar, tal y como se establece en la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente de declaración del Conjunto precisará resolución favorable del Director General responsable de Patrimonio Cultural, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Tras la aprobación definitiva, el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles no declarados Bienes de Interés Cultural ni comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta, no obstante, al departamento responsable de Patrimonio Cultural de las autorizaciones o licencias concedidas.

Según el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas. En ningún caso podrán sustituir al plan general en su función de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Los planes especiales desarrollarán y complementarán las determinaciones del Plan General de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en este, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural. Finalmente señalar que el procedimiento de aprobación del Plan especial en casos de Conjuntos de Interés Cultural será el establecido por el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para los planes parciales en los artículos 57 ó 60.

Una vez adoptado, en su caso, el acuerdo de declaración de interés cultural del bien en cuestión, el planeamiento urbanístico del municipio deberá adaptarse a dicha declaración mediante la correspondiente modificación del PGOU de Fuentes de Ebro, según lo establecido en el artículo 10 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de patrimonio Cultural de Aragón, por el que las exigencias de tutela del patrimonio Cultural aragonés deberán integrarse en la definición y en la realización de las restantes políticas públicas, especialmente en materia de urbanismo.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Emitir el informe sobre la declaración de Conjunto de Interés Cultural, Conjunto Histórico, del pueblo viejo de Rodén, en el término municipal de Fuentes de Ebro (Zaragoza), solicitado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — Notificar el contenido del acuerdo que se adopte al Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

Respecto de este acuerdo, que constituye mero acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

V. CONSULTAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL E INFORME CORRELATIVO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 35.2 DEL TRLUA:

1. **Pedrola.** — *Consulta del Inaga respecto a proyecto de “planta de valorización de residuos de construcción y demolición (RCDS)”, a instancia de Dionisio Ruiz, S.L. (CPU 2016/132).*

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 de impacto ambiental simplificada, en relación a proyecto de Planta de valorización de residuos de construcción y demolición (RCDS), a ubicar en el polígono 102, parcela 10, del término municipal de Pedrola.

El citado organismo solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza con el fin de que se pronuncie sobre la necesidad de someter o no a evaluación de impacto ambiental el proyecto referido, indicando que en el caso de que decida someterlo a dicha evaluación, las sugerencias aportadas serán tenidas en cuenta, para definir la amplitud y el grado de especificación de la información que debe contener el Estudio de Impacto Ambiental, que en ese caso deberá elaborar el promotor.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 18 de noviembre de 2016, 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 para el expediente relativo a proyecto de Planta de valorización de residuos de construcción y demolición (RCDS), a ubicar en el polígono 102, parcela 10, en el término municipal de Pedrola, a instancia de Dionisio Ruiz, S.L. El proyecto de referencia se encuentra entre los supuestos de evaluación de impacto ambiental simplificada, previstos en el artículo 37 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Segundo. — El trámite de consultas está promovido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. La documentación recibida desde dicho organismo, a través del sistema informático de consultas, consiste en solicitud de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto relativo a Planta de valorización de residuos de construcción y demolición, con una Memoria ambiental que incluye antecedentes y motivación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, definición del proyecto, ubicación, emplazamiento, y características generales, principales alternativas, potenciales impactos y justificación de la solución adoptada, diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto, análisis de los potenciales impactos, evaluación de los efectos previsibles sobre el medio ambiente, medidas para prevenir, reducir, compensar y corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente, forma de realizar el seguimiento ambiental, conclusiones y planos. La memoria ambiental ha sido realizada el 25 de octubre de 2016.

Tercero. — La instalación se proyecta en el municipio de Pedrola, en el polígono 102, parcela 10, de Pedrola, en suelo no urbanizable genérico. Para acceder a la zona, si partimos desde la A-68, desde la A-122, dirección Épila, hasta el polígono “El Pradillo”, y aquí tomamos el Camino de Pedrola.

La actuación propuesta consiste en la instalación de una planta de valorización y reciclaje de materiales de construcción y demolición. El promotor de la actuación dispone de una parcela propia, con una superficie de 79.207 metros cuadrados, de la cual solo utilizará 8.598 metros cuadrados para esa actividad. La zona a utilizar para la instalación de la planta de valorización de residuos de construcción y demolición se encuentra situada a menos cota y rodeada de zonas con plantaciones de cultivos (aprovechamiento agrícola, alfalfa) y de un hueco minero activo, pertenecientes a la empresa promotora del presente proyecto. La zona está prácticamente explanada por lo que tan solo habrá que hacer pequeños movimientos de tierras en zonas puntuales.

Se realizará la adecuación de la parcela, instalando un vallado perimetral de toda la parcela, la adecuación del suelo donde se sitúen los acopios e instalaciones, la ejecución de un sistema de drenaje de aguas y pozo de recogida de lixiviados. Asimismo se instalarán medios de protección contra incendios adecuados.

La actividad a desarrollar consiste en la valorización de los residuos de la construcción y demolición y otros residuos industriales no peligrosos mediante su reciclaje estableciendo procesos de separación y trituración, además de la clasificación, tratamiento, disposición en contenedores localizados en las instalaciones del centro y transferencia de los residuos no peligrosos a las empresas recuperadoras para su valoración externa (vidrios, metales, etc) y el vertido de rechazo de residuos téreos de la planta de RCDS.

Se prevén varias zonas diferenciadas dentro de la parcela:

- Zona de acopio y recepción de materiales.
- Zona de almacenamiento en contenedores.
- Planta de tratamiento.
- Zonas de tránsito.

La parcela contará con un vallado perimetral de la misma.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 13 de enero de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por

Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 6 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

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

Segundo. — El objeto del documento ambiental aportado es el de iniciar la evaluación de impacto ambiental simplificada, en cumplimiento de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Tercero. — El municipio de Pedrola cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con unas normas subsidiarias municipales, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de fecha de 16 de abril de 1990.

De este modo, le serán de aplicación las normas subsidiarias municipales 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 construcción objeto del presente informe, se encuadran según el artículo 3.7. de las normas subsidiarias municipales de Pedrola, en suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) pero si a un Plan de Acción sobre Especie Amenazada. En concreto, según el Visor del Régimen Jurídico del Territorio de Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragón) la instalación se encuentra en el ámbito de protección y área crítica del Falco Naumanni (Cernícalo Primilla).

Quinto. — Considerando que el uso previsto es admisible, al encontrarse las instalaciones proyectadas en suelo no urbanizable genérico, según las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Pedrola, se encuentra incluido en los susceptibles de autorización especial, en base al 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 “Construcciones e 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 uso relativo al proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los usos autorizados que recoge el artículo 3.8.4., relativo al suelo no urbanizable, de las normas subsidiarias municipales de Pedrola, en el que se incluyen las “edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural”.

Sexto. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, las normas subsidiarias municipales de Pedrola establecen condiciones de la edificación y parámetros urbanísticos relativos a edificaciones y construcciones; el proyecto que nos ocupa se desarrollará mediante instalaciones móviles, de manera que no resultan de aplicación.

Séptimo. — Se considera que el proyecto de “Planta de valorización de residuos de construcción y demolición (RCDS)” a ubicar en la parcela 10 del polígono 102 del término municipal de Pedrola, es viable desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de que puedan ser legalmente necesarios otros informes sectoriales o autorizaciones a realizar por los órganos competentes en la materia.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre 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 Planta

de valorización de residuos de construcción y demolición (RCDS), que se llevará a cabo en el término municipal de Pedrola, a instancia de Dionisio Ruiz, S.L.

Segundo. — Notificar el contenido del presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón.

Respecto de este acuerdo, que constituye mero acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

VI. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE:

1. **Zaragoza.** — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de reforma de cubiertas de vivienda unifamiliar, tramitado por Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de Angelina Gracia Latorre. (CPU 2016/125).*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable especial, para Reforma de cubiertas de vivienda unifamiliar, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de D.^a Angelina Gracia Latorre, de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto básico y de ejecución, de junio de 2016, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 8 de noviembre de 2016, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Acuerdo del Consejo de Gerencia municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 2 de noviembre de 2016, por el que se somete simultáneamente a información pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, la solicitud de licencia urbanística para obras.

— Solicitud de la promotora de licencia urbanística de obra al Ayuntamiento de Zaragoza de 22 de julio de 2016.

— Informe técnico del Servicio de Licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza de 19 de octubre de 2016

— Propuesta de resolución del Servicio de Licencias urbanísticas al Gerente de Urbanismo, de 26 de octubre de 2016, para aprobación por el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza con sometimiento a información pública y al Consejo Provincial de Urbanismo de la solicitud de licencia urbanística.

— Proyecto técnico de reforma de cubiertas de vivienda unifamiliar de fecha junio de 2016, con visado colegial del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza de 20 de junio de 2016.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 b) 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 BOPZ.

Cuarto. — La vivienda cuyas cubiertas se proyectan reparar, está ubicada en el Camino de la Ribera, núm. 91, en Garrapinillos, en el término municipal de Zaragoza. Se encuentra en suelo no urbanizable especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario con la categoría sustantiva de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R), según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (hoja 27).

El proyecto es relativo a la reforma de dos cubiertas de una vivienda unifamiliar. En la actualidad están formadas por rollizos de madera, tablero formado por cañizo y con terminación de teja cerámica mixta.

Descripción de las obras a realizar:

— Para la reforma de la cubierta “A”, de 41,35 metros cuadrados de superficie, en primer lugar se levantará la cubrición de teja, para posteriormente proceder a la demolición del tablero de cañizo de la cubierta, ejecutando, una vez realizadas las demoliciones, el nuevo tablero de cubierta mediante malla de acero galvanizado tipo nervometal y una capa de hormigón armado con mallazo para colocar, por último, la cubrición con teja cerámica mixta.

Además se realizará un tratamiento “in situ” preventivo contra xilófagos de los rollizos de madera, así como la colocación de aislamiento térmico.

— Para la reforma de la cubierta “B”, de 34,65 metros cuadrados de superficie, solo se cambia la cubrición de teja para sustituirla por una nueva cubrición de teja mixta.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

— Acceso viario rodado, por Camino de la Ribera.

— Red de energía eléctrica: existente.

— Captación de aguas: existente, la red general.

— Evacuación de aguas residuales: existente.

— Retirada de residuos: el proyecto cuenta con 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 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de 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.

Los artículos anteriores se refieren al suelo no urbanizable genérico, pero son aplicables también al suelo no urbanizable especial en base al artículo 37 del citado texto refundido, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable de este tipo, debe justificar la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, entre otros elementos esenciales, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse y de la adaptación al paisaje. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la edificación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto que nos ocupa consiste en la reforma de dos cubiertas de una vivienda unifamiliar.

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

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en suelo no urbanizable especial, de protección del ecosistema productivo agrario, con la categoría sustantiva de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R), de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta a Lugar de Interés Comunitario (LIC), o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA), ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

No obstante, según el Sistema de Información Territorial de Aragón se encuentra en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla, regulado en el Decreto 233/2010 de 14 de diciembre de 2010, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su hábitat.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 c) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula “obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje”. El artículo 36 regula el procedimiento para la autorización especial en suelo no urbanizable.

La vivienda cuyas cubiertas se proyectan reformar, se encuentra ubicada en suelo no urbanizable especial, por lo que le será de aplicación el artículo 37 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su párrafo

segundo 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”.

En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se incluyen en su artículo 6.1.17 como susceptibles de autorización conforme al procedimiento especial descrito por la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón (actualmente vigente el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón las “Obras de renovación de edificación tradicional rústica...”.

En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en su artículo 6.3.21 que regula la clase de suelo en el que se ubica la vivienda, no excluye este tipo de actuaciones en las viviendas tradicionales.

El artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan se refiere a las condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo de plan general. Dicho artículo fue objeto de la modificación Aislada número 90 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. En su nueva redacción, señala en el párrafo c) “En términos generales, se permiten las obras de restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial en los edificios existentes (...) “El párrafo k) señala que “Tanto en las obras de reforma como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y en general relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales en las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza”.

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. — Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se solicitará informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de acuerdo con lo previsto en el Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, con objeto de proteger la avifauna y, además, por encontrarse la instalación en el ámbito de protección del Cernicalo Primilla.

Octavo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, se cumplen los previstos en el artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, relativos a condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo de plan general. En concreto se comprueba que se realizan obras de rehabilitación en la cubierta de la edificación existente con mantenimiento de las características de volumen actuales.

Noveno. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 c) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre 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, Reforma de cubiertas de vivienda unifamiliar, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de Angelina Gracia Latorre, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

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

* * *

2. Zaragoza. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de rehabilitación de cubierta y fachada de vivienda, tramitado por Ayuntamiento de Zaragoza a instancia de María Cristina Vicente Escosa. (CPU 2016/137).*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable especial, para Rehabilitación de cubierta y fachada de vivienda, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de D.^a María Cristina Vicente Escosa, de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto básico y de ejecución, de junio de 2016, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 29 de noviembre de 2016, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Acuerdo del Consejo de Gerencia municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 23 de noviembre de 2016, por el que se somete simultáneamente a información pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, la solicitud de licencia urbanística para obras.

— Solicitud de la promotora de licencia urbanística de obra al Ayuntamiento de Zaragoza de 1 de julio de 2016.

— Informe técnico del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza de 31 de octubre de 2016

— Informe técnico del Servicio de Licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Zaragoza de 14 de noviembre de 2016

— Propuesta de resolución del Servicio de Licencias urbanísticas al Gerente de Urbanismo, de 9 de noviembre de 2016, para aprobación por el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza con sometimiento a información pública y al Consejo Provincial de Urbanismo de la solicitud de licencia urbanística.

— Proyecto técnico de rehabilitación de cubierta y fachada, de fecha junio de 2016.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 b) 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 BOPZ.

Cuarto. — La vivienda a rehabilitar, está ubicada en el Camino Las Palomas, núm. 58, en Montañana, en el término municipal de Zaragoza. Se encuentra en suelo no urbanizable especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario con la categoría sustantiva de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R), según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Hoja 23).

Se proyecta la rehabilitación de la cubierta de una vivienda unifamiliar así como el saneamiento de la fachada, reorganizando huecos y renovando el revestimiento.

• Descripción de las obras a realizar:

— Para la rehabilitación de la cubierta, en primer lugar se levantará la cubrición de teja, para posteriormente proceder a la demolición del tablero de cañizo, ejecutando, una vez realizadas las demoliciones, el nuevo tablero de cubierta mediante placas de nervometal entre las actuales vigas de madera y el hormigonado de los faldones. Por último, se terminará con la cubrición mediante teja cerámica mixta.

— Para el saneamiento de la fachada se cerrarán los huecos actuales y se abrirán nuevos huecos de acuerdo con la distribución interior. Se repicará el revestimiento del mortero de la fachada. Posteriormente se enfoscará de mortero para su posterior pintado. Por último se colocarán las carpinterías.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

— Acceso viario rodado, por Camino Las Palomas.

— Red de energía eléctrica: existente.

— Captación de aguas: existente, la red general.

— Evacuación de aguas residuales: existente.

— Retirada de residuos: el proyecto cuenta con Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 13 de enero de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto

legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al suelo no urbanizable genérico, pero son aplicables también al suelo no urbanizable especial en base al artículo 37 del citado texto refundido, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable de este tipo, debe justificar la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, entre otros elementos esenciales, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse y de la adaptación al paisaje. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la edificación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto que nos ocupa consiste en la rehabilitación de la cubierta de una vivienda unifamiliar así como el saneamiento de la fachada, reorganizando huecos y renovando el revestimiento.

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

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en suelo no urbanizable especial, de protección del ecosistema productivo agrario, con la categoría sustantiva de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R), de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria Tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto que nos ocupa no afecta a Lugar de Interés Comunitario (LIC), o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA), ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

No obstante, según el Sistema de Información Territorial de Aragón se encuentra en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla, regulado en el Decreto 233/2010 de 14 de diciembre de 2010, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su hábitat.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 c) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula “obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje”. El artículo 36 regula el procedimiento para la autorización especial en suelo no urbanizable.

La vivienda cuyas cubiertas se proyectan reformar, se encuentra ubicada en suelo no urbanizable especial, por lo que 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”.

En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se incluyen en su artículo 6.1.17 como susceptibles de autorización conforme al procedimiento especial descrito por la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón (actualmente vigente el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón las “Obras de renovación de edificación tradicional rústica...”)

En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en su artículo 6.3.21 que regula la clase de suelo en el que se ubica la vivienda, no excluye este tipo de actuaciones en las viviendas tradicionales.

El artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan se refiere a las condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo de plan general.

Dicho artículo fue objeto de la modificación Aislada número 90 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. En su nueva redacción, señala en el párrafo c) “En términos generales, se permiten las obras de restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial en los edificios existentes(...)” El párrafo k) señala que “Tanto en las obras de reforma como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y en general relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales en las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza”.

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. — Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se solicitará informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de acuerdo con lo previsto en el Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, con objeto de proteger la avifauna y, además, por encontrarse la instalación en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla.

Octavo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, se cumplen los previstos en el artículo 6.2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, relativos a condiciones de la edificación y el uso en ausencia de desarrollo de plan general. En concreto se comprueba que se realizan obras de rehabilitación en la cubierta de la edificación existente con mantenimiento de las características de volumen actuales.

Noveno. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35.1 c) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre 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 cubierta y fachada de vivienda tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de María Cristina Vicente Escosa, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

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

3. Muel. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de centro de transformación intemperie de 16 kVA y su acometida aérea a 15 kV, con sustitución apoyo Endesa, para suministro a estación de servicio, a instancia de A.S. Muel, S.L. (CPU 2016/140).

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Muel, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable genérico, para “Centro de Transformación Intemperie de 16 kV y su acometida aérea a 15 kV con sustitución apoyo Endesa, para suministro a Estación de Servicio”, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Muel, a instancia de A.S. Muel, S.L., de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto técnico visado el 29 de agosto de 2016 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales 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 12 de diciembre de 2016, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Oficio de Alcaldía de 1 de diciembre de 2016 por el que se solicita informe relativo a Centro de Transformación Intemperie de 160 kVA y su acometida aérea a 15 kV con sustitución de apoyo Endesa, para suministro a Estación de servicio.

— Notificación de Alcaldía del acuerdo de la Junta de Gobierno de 4 de enero de 2013 por el que se concede la licencia urbanística correspondiente para Estación de Servicio.

— Notificación de Alcaldía del acuerdo de la Junta de Gobierno de 3 de agosto de 2016 por el que se concede la licencia urbanística correspondiente a la modificación del proyecto y sus anexos de Estación de Servicio.

— Solicitud de licencia municipal de obras del proyecto referido de 29 de agosto de 2016.

—Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 24 de octubre de 2016 relativo al proyecto de instalación de CTI de 160 kVA y su acometida aérea a 15 kV con sustitución de apoyo a Endesa, para suministro a Estación de Servicio.

—Informe técnico urbanístico favorable suscrito por el Arquitecto municipal de fecha 11 de noviembre de 2016.

—Certificado de la Secretario municipal de 24 de noviembre de 2016, relativo al acuerdo de la Junta de Gobierno celebrada el 18 de noviembre de 2016 en el que se considera someter la solicitud de la autorización especial en suelo no urbanizable genérico para la realización del proyecto que nos ocupa a información pública y remitir al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

—Publicación del anuncio municipal del proyecto en el BOPZ de 26 de octubre de 2016.

—Proyecto técnico relativo a Centro de Transformación Intemperie de 16 kv. y su acometida aérea a 15 kv. con sustitución apoyo Endesa, para suministro a Estación de Servicio, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón el 29 de agosto de 2016. Dispone de anexo de fecha 7 de noviembre de 2016.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 b) 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 BOPZ.

Cuarto. — La instalación se encuentra, en el polígono 26, parcela 221 del término municipal de Muel, en suelo no urbanizable genérico de acuerdo con el plano 01 del término municipal del Plan General de Ordenación Urbana de Muel.

Se trata de la instalación de una línea eléctrica aérea de alta tensión a 15 kV, sustitución de apoyo de derivación núm. 9 en la línea "L6-Pitarco" y Centro Intemperie sobre apoyo, de 160 kVA, necesaria para realizar el suministro a una estación de servicio.

Características generales de la instalación:

- Línea aérea de alta tensión a 15 kV:

—Se proyecta construir una línea aérea de 25 metros de longitud con origen en el apoyo núm. 9 de la LAMT "L6-Pitarco" y final en el apoyo C-14-2000 de CT 160 KVA.

- Centro de Transformación 160 kVA:

—Se colocará una unidad de transformación para instalación exterior en el apoyo C-14-2000.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, desde la A-1011.
- Red de energía eléctrica: discurre por el término municipal de Muel.
- 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 13 de enero de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable genérico, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de las instalaciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del presente proyecto es la instalación de una línea eléctrica aérea de alta tensión a 15 kV, sustitución de apoyo de derivación núm. 9 en la línea "L6-Pitarco" y Centro Intemperie sobre apoyo, de 160 KVA, necesaria para realizar el suministro a una estación de servicio.

Cuarto. — El municipio de Muel cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente con reparos, en sesión de fecha 1 de febrero de 2002 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Muel y el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la instalación objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Muel, en suelo no urbanizable genérico, regulado en el artículo 78 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 (PORN), ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA), así como tampoco a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 1. a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico e incluye "instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio".

Según el artículo 18 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Muel, "Constituyen el suelo no urbanizable genérico los restantes terrenos (el artículo 17 se refiere a los terrenos de suelo no urbanizable especial) del suelo no urbanizable incluidos en los Planos de proyecto, así calificados por el Plan atendiendo a sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales y por considerarlos inadecuados para el desarrollo urbano".

El artículo 115 de las normas urbanísticas que regula los tendidos eléctricos, telefónicos o telégrafos establece que "se realizarán estudios de ubicación con el fin de que la alteración del paisaje sea la mínima posible". En este sentido la línea eléctrica objeto del proyecto que nos ocupa dispone de informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión ambiental de 24 de octubre de 2016 que presupone la ubicación idónea, de acuerdo con el Real Decreto 34/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna.

Según el artículo 117 de las normas urbanísticas en el que se señalan los usos permitidos en suelo no urbanizable el uso 9 hace referencia a servicios y usos de interés público, entre los que incluye estaciones de servicio, gasolineras, etc. Las instalaciones que nos ocupan están directamente vinculadas a este tipo de servicios.

Séptimo. — El artículo 36.1 a) 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. — El proyecto de la línea eléctrica estará condicionado a la viabilidad del proyecto de la Estación de servicio, directamente vinculado con el proyecto que nos ocupa.

Noveno. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, al tratarse de una instalación eléctrica y no de una edificación no procede la aplicación de los mismos.

Décimo. — 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 Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, "Centro de Transformación Intemperie de 160 kVA y su acometida aérea, con sustitución de apoyo, para suministro a estación de servicio", tramitado por el Ayuntamiento de Muel, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Segundo. — El proyecto de la línea eléctrica estará condicionado a la viabilidad del proyecto de la Estación de servicio, directamente vinculado con el proyecto que nos ocupa.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Muel e interesados.

Respecto de estos acuerdos, que constituyen meros actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

Finalmente, por omisión en la publicación de su acuerdo, se publican las normas urbanísticas de la modificación puntual núm. 12 del PGOU de Tauste, aprobada por el CPUZ el 24 de noviembre de 2016.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Art. 94. *Salientes y vuelos.*

En las fachadas se permitirán los siguientes salientes:

- Aleros.
- Balcones y miradores.
- Cornisas y molduras.
- Marquesinas, rótulos y toldos.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3 mts. sobre la rasante de la acera en el punto más alto de la misma.

Los dimensiones máximas y mínimas de aleros, balcones y miradores se regulan en el artículo 56 del Documento III: Normas urbanísticas Específicas.

No se permiten vuelos en patios de manzana.

Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 centímetros y a más de 3 metros de altura.

El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,50 metros. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm. El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3 mts. medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Se respetarán las Condiciones Estéticas indicadas para cada zona de suelo urbano.

Los cuerpos salientes deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo, excepción hecha de los vuelos de alero que podrán recorrer toda la longitud de la fachada.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Art. 55. *Condiciones estéticas en el resto de zonas residenciales.*

En el resto de zonas, incluida la zona VC en los núcleos de Colonización, se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de fachadas y cubiertas:

En todas las zonas del núcleo de Tauste, excepto en las zonas de Manzana de Ensanche (ME) y Vivienda Extensiva (VE), Equipamientos, Servicios o Industrial, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 35 grados.

En cubiertas, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de pizarra, fibrocemento y chapas lacadas.

En las fachadas y cerramientos de parcela, en aquellas zonas en las que se autorizan, podrá utilizarse ladrillo caravista o paramentos de mortero monocapa o enfoscados pintados, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificadas y cerramientos de fábrica de hormigón. Se autorizará la utilización de piedra natural en las fachadas.

El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

Art. 59. *Tendidos aéreos.*

No se autorizará en suelo urbano el tendido aéreo de nuevas redes eléctricas, telefonía u otras instalaciones.

Para las redes ya existentes, se distinguen las siguientes situaciones:

— En obras de rehabilitación en las que no se intervenga en fachada, así como en las obras de mantenimiento en el caso de que peligre la seguridad de personas o propiedades se admite el mantenimiento de las redes existentes.

— En obras de rehabilitación con intervención en fachada y obras nuevas de 4 ó menos viviendas, se admite la ocultación de las redes existentes.

— En obras nuevas de 5 o más viviendas, deberá ejecutarse un paso de aérea a subterránea y canalizarse subterráneamente en el frente de la fachada por lugar público.

En todos los casos los cables de las líneas repartidoras y acometidas de la red general a los nuevos edificios quedarán ocultos en el interior de la fachada donde únicamente se permitirán pequeños armarios cerrados de registro y contadores, así como cajas generales dispuestos de forma discreta.

Art. 61. *Condiciones estéticas en los inmuebles catalogados.*

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de la edificación se describen algunas Condiciones Estéticas específicas, que complementan los requisitos establecidos para las zonas en las que se ubican cada uno de los edificios catalogados. Adicionalmente, deberán cumplirse los requisitos establecidos para los inmuebles incluidos en los Conjuntos de Interés Ambiental y en los Entornos de protección de los bienes incluidos en el nivel Monumental:

CONJUNTO DE BARRIO NUEVO:

En el Conjunto del Barrio Nuevo (C1) serán de aplicación las condiciones estéticas de la zona de Casco Histórico (CH), con los siguientes requisitos adicionales:

— El material de cubierta será obligatoriamente teja curva cerámica en colores claros. Se recomienda la reutilización de teja existente.

— Se recomienda la construcción de aleros de ladrillo (rejola) a la manera tradicional (en esquinita o en hiladas horizontales), o bien contruidos mediante hiladas combinadas de teja curva y de ladrillo.

CONJUNTOS EN LOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN:

En los Conjuntos delimitados en los núcleos de Sancho Abarca (C4) y Santa Engracia (C5) se autoriza únicamente la rehabilitación de la edificación. Si por causas justificadas, debe procederse al derribo de algún elemento o inmueble, este deberá reconstruirse con los mismos materiales de fachada y cubierta, y disposición y proporción de huecos que el edificio original.

CONDICIONES ESTÉTICAS APLICABLES EN LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL NIVEL DE PROTECCIÓN MONUMENTAL.

En los entornos de la Iglesia Parroquial de Santa María (M1), del Monasterio de San Jorge (M2), y de la Iglesia de San Antón (M3), que se delimitan en los Planos de Ordenación, serán de aplicación las condiciones estéticas de la zona de Casco Histórico (CH), con los siguientes requisitos adicionales:

El material de cubierta será obligatoriamente teja curva cerámica en colores claros. Se recomienda la reutilización de teja existente.

Se recomienda la construcción de aleros de ladrillo (rejola) a la manera tradicional (en esquinita o en hiladas horizontales), o bien contruidos mediante hiladas combinadas de teja curva y de ladrillo.

Cualquier intervención en los edificios incluidos en estos Entornos requerirá un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio de Zaragoza, para garantizar la preservación de los valores patrimoniales.

CONDICIONES APLICABLES EN ÁREA ARQUEOLÓGICA URBANA DE LA NECRÓPOLIS MUSULMANA (A1).

La concesión de licencia de obra nueva y proyectos a ejecutar en esta zona delimitada como “Área arqueológica urbana” deberá contar de forma previa con una Resolución emitida por la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural que especifique que el solar objeto de actuación está libre de restos arqueológicos o que el proyecto es compatible con la protección del Patrimonio Arqueológico. Dicha resolución implicará la necesaria actuación previa en la que se realizará la peritación mediante sondeos arqueológicos, según se deduce de lo establecido en la Ley 3/1999.

Art. 67. *Categorías.*

El suelo no urbanizable de Tauste se clasifica en suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

El suelo no urbanizable de protección Especial se divide en las siguientes categorías en función de las características, aptitudes y destino principal del territorio en cada unidad homogénea:

- a) Suelo no urbanizable especial Protección Ecológica.

Se subdivide a su vez en:

- a.1. Espacios Fluviales (EF).
- a.2. Espacios Esteparios (EE).

- b) Suelo no urbanizable especial Protección Forestal.

Se subdivide a su vez en:

- b.1. Plana del Castellar (PC).
- b.2. Falda del Castellar (FC).
- b.3. Falda de Bardenas (FB).
- b.4. Promontorios Aislados (PA).
- b.5. Parque Forestal de las Ermitas (PE).

- c) Suelo no urbanizable especial Protección de Regadío.

Se subdivide a su vez en:

- c.1. Regadío Tradicional – Huerta Vieja (RH).
- c.2. Regadíos Nuevos (RN).

Art. 74.bis. *Régimen de usos en suelo no urbanizable genérico.*

74.bis.1. Delimitación

El resto de suelo no urbanizable no incluido en ninguna de las anteriores categorías de especial protección recibe la categoría de suelo no urbanizable genérico (SNU-G).

Está delimitado en el Plano núm. 2 “Clasificación del suelo en el Término municipal”, a escala 1/25.000.

74.BIS.2. Regulación de usos.

Se definen como usos autorizables las siguientes obras, construcciones o instalaciones:

- Explotaciones agrarias.
- Ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.
- “Casetas”, “Cabañas” o edificios agrícolas de aperos: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 80.
- Vivienda agrícola unifamiliar aislada aneja a la explotación: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 81.
- Almacenes agrícolas, vinculados a la explotación o a las viviendas agrícolas aisladas: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 82.

— Instalaciones agrarias de carácter cooperativo Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 82BIS.

— Construcciones ganaderas: Se autorizarán exclusivamente cuando se cumplan las condiciones fijadas en el artículo 83.

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

Se definen como usos con autorización especial las obras, construcciones o instalaciones cuya concesión requiere una tramitación específica contemplada en el artículo 31 de la LUA. Son los siguientes:

— Construcciones e instalaciones de interés público o social.
— Obras de rehabilitación de edificios rurales siempre que mantengan las características tipológicas externas tradicionales y su adaptación al paisaje.

Se definen como usos prohibidos aquellas obras, instalaciones y construcciones incompatibles con el Medio Natural. Son los siguientes:

- La vivienda familiar aislada
- Edificación y obras de fábrica, anuncios o carteles.
- Vertidos incontrolados

Art. 82. *Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria del suelo o a la explotación de los recursos naturales o compatibles con el medio rural.*

En algunas categorías de suelo no urbanizable definidas en los artículos anteriores se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria del suelo o a la explotación de los recursos naturales para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, con las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima será:

- Una hectárea en suelo no urbanizable genérico de secano
- Una hectárea en suelo no urbanizable especial
- 4.000 metros cuadrados en suelo no urbanizable genérico de regadío.

b) Condiciones de volumen

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

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

c) Distancias a linderos

La distancia mínima a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

d) Condiciones estéticas del volumen y de los materiales.

Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

- Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, con rejunado de mortero en color claro.
- Fábrica de bloque de hormigón de color claro o blanco.
- revestimiento de enfoscado de mortero monocapa o pintado de colores claros o blanco.
- Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.

— Sistemas modulares de hormigón prefabricado con terminación de fachada.

Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra y teja negra.

Las construcciones deberán estar separadas del camino más próximo por una banda de árboles de al menos dos hileras separados cinco metros. Asimismo, el vallado de la explotación cuando este exista, estará rodeado por una banda de al menos dos hileras de árboles separados cinco metros.

Se permite la instalación de antenas de telefonía móvil u otras instalaciones similares, con el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Art. 82.B. *Instalaciones agrarias de carácter cooperativo.*

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

a) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima será de cinco hectáreas.

b) Condiciones de aprovechamiento y volumen

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

La edificabilidad máxima será de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado y la ocupación máxima el 20%.

c) Distancias a linderos

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

d) Condiciones estéticas del volumen y de los materiales.

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

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

— El proyecto de las instalaciones agrarias en régimen de cooperativa estará sujeto a la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón y resto de regulación ambiental. Además de los requisitos establecidos en la misma se cumplirán las condiciones siguientes.

— Junto con el proyecto del conjunto o con el correspondiente a la primera fase se presentará un plan director del conjunto de la intervención, en el que se justificarán las condiciones de integración visual y paisajística.

— El plan director tendrá una definición a nivel de anteproyecto con el siguiente contenido mínimo:

a) Definición del conjunto de la intervención, cuantificando la superficie destinada a:

- Instalaciones programadas en una o varias fases,
- El espacio de reserva para instalaciones futuras y
- La superficie perimetral de protección arbolada.

b) Detalle de las fases de desarrollo programadas, con una orientación temporal sobre su ejecución.

c) Detalle de la volumetría y usos propuestos para cada una de las edificaciones correspondientes a las instalaciones programadas en cada una de las fases.

d) Previsión u orientaciones que se conozcan en el momento de realizar la propuesta sobre el espacio de reserva.

e) Condiciones de accesos, servicios e infraestructuras y cerramiento en relación a las fases planteadas.

f) Medidas de integración paisajística del conjunto de las instalaciones.

— El conjunto de las instalaciones tendrá un carácter compacto y unitario. Se concentrará la edificación en la parte de la parcela en la que sea más favorable su integración. El resto de la parcela quedará sin vallar pudiendo destinarse parte de la misma a zona de maniobra y aparcamiento y el resto a superficie perimetral de protección arbolada.

— Todo el conjunto de las instalaciones estará rodeado perimetralmente por una superficie de protección arbolada, exterior a la zona vallada, de manera similar a los “bosquetes” de los pueblos de colonización de Santa Engracia y Sancho Abarca. La superficie de protección arbolada perimetral cumplirá los siguientes requisitos: a) será al menos un 30% de la superficie total del conjunto y como mínimo una hectárea; b) su anchura mínima será de 20 metros; c) será independiente de la zona de maniobra y aparcamiento y de las instalaciones programadas; d) tendrá la función de integración visual paisajística, contribuyendo a la ocultación parcial de las instalaciones y construcciones, por lo que deberá contemplarse un riego adecuado según las especies de arbolado propuestas.

Art. 88. *Categorías.*

Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

Se localizan principalmente en los terrenos colindantes con el suelo urbano del núcleo principal, y de forma especial en el sector Oeste, entre la zona de reserva para la Variante-Oeste de la A-127 y el suelo urbano. En el sector Este Al Este de Tauste también se delimitan algunos sectores, para futuras ampliaciones de suelos de uso residencial o industrial (Las Rozas II y Las Rozas III).

Tiene asimismo consideración de suelo urbanizable delimitado el polígono ganadero, situado junto al suelo de Tecnycanta.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales del presente acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternatively, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en

el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

Lo que se hace público en este “Boletín Oficial de Aragón”, sección de la provincia de Zaragoza (BOPZ), de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Zaragoza, a 24 de enero de 2017. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.

SECCIÓN SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

ALFAMÉN

Núm. 1.984

ANUNCIO del Ayuntamiento de Alfamén relativo a rectificación de error sobre enajenación de dos solares de propiedad municipal.

Observado error en el anuncio número 1.452, publicado en el BOPZ núm. 44, de fecha 23 de febrero de 2017, se procede a su rectificación.

DONDE DICE:

«... Solar número 2: 10.477,26 euros, más IVA, al alza, para el solar número 2, avenida Salvador Allende...».

DEBE DECIR:

«... Solar número 2: 9.381,73 euros, más IVA, al alza, para el solar número 2, avenida Salvador Allende...».

Alfamén, a 24 de febrero de 2017. — El alcalde, Alejandro Gil Arnal.

BIOTA

Núm. 1.966

El Pleno del Ayuntamiento de Biota, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de marzo de 2017, acordó aprobar inicialmente el expediente de modificación de créditos número 1/2017, con la modalidad crédito extraordinario, financiado mediante bajas de créditos.

El expediente se expone al público en la Secretaría del Ayuntamiento por quince días, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno, de conformidad con lo establecido en 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.

El expediente se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones; en caso contrario, el Pleno dispondrá de un plazo de un mes para resolverlas.

Biota, a 3 de marzo de 2017. — El alcalde, Ezequiel Marco Elorri.

COMARCA DEL ARANDA

Núm. 1.961

Por resolución de Presidencia de 1 de marzo de 2017 se ha aprobado el padrón cobratorio del precio público por la prestación del Servicio de Ayuda a Domicilio correspondiente al mes de diciembre de 2016, que queda expuesto al público durante el plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la publicación de este edicto en el BOPZ.

De conformidad con el artículo 108 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, contra los actos sobre aplicación y efectividad de los ingresos de derecho público podrá formularse el recurso de reposición específicamente previsto al efecto en el artículo 14.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, siendo impugnables, mediante dicho recurso, todos los actos dictados en vía de gestión del citado precio público. El recurso de reposición se interpondrá dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la finalización del período de exposición pública del padrón de contribuyentes.

Simultáneamente se anuncia la cobranza en período voluntario del precio público por Servicio de Ayuda a Domicilio correspondiente al mes de diciembre de 2016.

La deuda tributaria, con carácter general, deberá ser satisfecha en la entidad colaboradora Ibercaja o en las oficinas comarcales en el período voluntario de cobranza comprendido en el plazo de quince días hábiles desde la finalización del período de exposición pública.

La domiciliación bancaria sigue siendo efectiva, si se ha presentado en la forma y plazos reglamentarios señalados.

Finalizado el plazo de ingreso en período voluntario, si no se hubiera satisfecho la deuda, esta será exigida por el procedimiento de apremio y devengará el recargo de apremio, interés de demora y, en su caso, las costas

que se produzcan, de conformidad con los artículo 69 y siguientes del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

Lo que se hace público para general conocimiento a los efectos señalados. Illueca, a 3 de marzo de 2017. — El presidente, José Ángel Calvo Ayora.

LA PUEBLA DE ALFINDÉN

Núm. 2.001

De conformidad con la resolución de Alcaldía núm. 2017/157, de fecha 3 de marzo, por medio del presente anuncio se efectúa convocatoria del procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación, tramitación ordinaria, para la adjudicación del contrato de servicios de dirección de obras y coordinación de seguridad y salud de las obras de construcción de un edificio destinado a usos culturales, denominado “Centro Humanístico Carmelo Lisón-Julia Donald”, conforme a los siguientes datos:

1. *Entidad adjudicadora:* Datos generales y datos para la obtención de la información:

- a) Organismo: Ayuntamiento de La Puebla de Alfindén.
- b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General.
- c) Obtención de documentación e información:
 - Dependencia: Oficinas municipales.
 - Domicilio: Plaza de España, 1, entrada por calle Iglesia, 2.
 - Localidad y código postal: La Puebla de Alfindén, 50171.
 - Teléfono: 976 107 041.
 - Telefax: 976 107 076.

- Correo electrónico: No.
- Dirección de Internet del perfil del contratante:

<https://perfilcontratante.dpz.es>.

— Fecha límite de obtención de documentación e información: Hasta el día anterior al de finalizar el plazo de presentación de ofertas.

- d) Número de expediente: CNT/2017/8-195.

2. *Objeto del contrato:*

- a) Tipo: Servicios.
- b) Descripción: Dirección de obras, dirección de la ejecución y coordinación de seguridad y salud de las obras de construcción de un edificio destinado a usos culturales, denominado “Centro Humanístico Carmelo Lisón-Julia Donald”.

- c) División por lotes y número de lotes/número de unidades: No.

d) Lugar de ejecución:

- Domicilio: Calle Mayor, 19, de esta localidad.
- Localidad y código postal: La Puebla de Alfindén 50171.

e) Plazo de ejecución: El que corresponda al contrato de ejecución de las obras y hasta la emisión del informe previo a la devolución de la garantía del contrato de obras.

- f) Admisión de prórroga: No.

- g) Establecimiento de un acuerdo marco: No.

- h) Sistema dinámico de adquisición: No.

i) CPV (referencia de nomenclatura). 71317200-5, “Servicios de salud y seguridad”, y 71520000-9, “Servicios de supervisión de obras”.

3. *Tramitación y procedimiento:*

- a) Tramitación: Ordinaria.

- b) Procedimiento: Abierto.

- c) Subasta electrónica: No.

- d) Criterios de adjudicación: Varios:

Criterios cuantificables automáticamente:

A) Criterios cuantificables automáticamente:

- 1. Precio de licitación: Hasta 70 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación, 70 puntos, a la oferta económica más ventajosa para el Ayuntamiento, y 0 puntos, a la que oferte el tipo de licitación. Para la obtención de la puntuación de las restantes ofertas se aplicará la siguiente fórmula:

$$P = (pm * mo) / O.$$

Donde P es la puntuación; “pm” es la puntuación máxima; “mo” es la mejor oferta y O es el valor de la oferta que se valora.

- B) Criterios cuantificables mediante juicios de valor:

Calidad técnica de la propuesta de dirección de obras y coordinación de seguridad y salud con un máximo de 30 puntos.

Se deberá presentar una memoria, con una extensión máxima de quince páginas DIN-A4, escritas por una cara y con caracteres arial 11, en la que se hará referencia a la forma de llevar la dirección de las obras y la coordinación de seguridad y salud durante las obras, debiendo de contener como mínimo los siguientes apartados:

a. Metodología del trabajo, que se valorará con un máximo de hasta 15 puntos.

Como mínimo, deberá reflejar los siguientes aspectos:

a. Seguimiento de la ejecución de la obra: Cumplimiento de plazos estimados, emisión de certificaciones, comprobaciones a realizar, mediciones, etc., concretando el tiempo mínimo que se dedicará y el equipo técnico concreto que se hará cargo.

- b. Control pormenorizado de la ejecución de las partidas de las obras.