

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza

Núm. 820

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en la sesión de 17 de septiembre de 2010, reunida bajo la presidencia de doña Nuria Mas Farré, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Ainzón. — *Plan General de Ordenación Urbana. COT 2010/132.*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 17 de junio de 2010.

Segundo. — La nueva documentación presentada esta visada por el Colegio de Arquitectos de Aragón, Demarcación de Zaragoza y la misma corresponde al proyecto técnico del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo se aporta expediente municipal completo.

Tercero. — Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Ainzón fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2007 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el BOPZ núm. 139, de 19 de junio de 2007, y en “Heraldo de Aragón”, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Como resultado de la información pública se presentan 41 alegaciones en plazo, según consta en el expediente por certificado del secretario municipal de 10 de septiembre 2007, con remisión de copia fiel de las mismas.

Cuarto. — Resultando que con fecha de 28 de marzo de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Ainzón efectúa el acuerdo de nueva aprobación por la entrada en vigor de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, resolviendo expresamente las alegaciones presentadas. También se acuerda la apertura de un nuevo período de información pública de dos meses, sometiéndolo al trámite mediante anuncios en el BOPZ núm. 91, de 24 de abril de 2009, y en “Heraldo de Aragón” de 20 de abril de 2009, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Como resultado de la información pública se presentan 18 alegaciones en plazo, según consta en el expediente por certificado del secretario municipal de la sesión de 11 de diciembre de 2009 en la cual se da resolución y se aporta copia fiel de las mismas.

Resultando que con fecha de 29 de mayo de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Ainzón efectúa el acuerdo de aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones formuladas.

Quinto. — En relación con los antecedentes de este Plan General de Ordenación Urbana, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, en relación con el planeamiento vigente cabe establecer las siguientes consideraciones. El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Ainzón son unas normas subsidiarias de planeamiento municipal que fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en acuerdos adoptados en sesiones de 14 de julio de 1994 y 26 de abril de 1995, publicándose las normas urbanísticas en BOPZ de 11 de julio de 1995.

En estas normas subsidiarias, además del suelo urbano se reflejan tres sectores de suelo apto para urbanizar –SAU–. Uno, de uso característico residencial –situado al oeste– y otros dos industriales –situados al sur–.

El primer sector residencial contó con Plan parcial aprobado con prescripciones pero no se ha llegado a desarrollar. De los dos industriales el único desarrollado –paraje “La Corrida”– fue aprobado con prescripciones en acuerdo de fecha 12 de julio de 1996.

El resto de suelos clasificados son no urbanizables de protección y que bordean al núcleo poblacional y dentro de este el de protección de bodegas. El resto del término es el no urbanizable genérico.

Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones:

- Con fecha 27 de julio de 2005 la Comisión acordó informar favorablemente la modificación puntual del PP industrial paraje “La Corrida” consistente en la redistribución de usos e implantación de nuevo viario.

- Con fecha 2 de mayo de 2007 la Comisión acordó informar favorablemente con prescripciones la modificación puntual número 1 de las normas subsidiarias consistente en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable especial a suelo urbanizable delimitado, delimitando un sistema general de equipamiento deportivo y el cambio de redacción de determinados artículos de la normativa de las normas subsidiarias.

En segundo lugar, en relación con la ubicación y condiciones de contorno del municipio, cabe establecer las siguientes consideraciones.

Ainzón está situado al noreste de Zaragoza, en el Campo de Borja, al pie de la sierra del Moncayo, comunicado por la autopista A-68 y por la carretera N-122, con desvío a 3 kilómetros al sureste de Borja por la carretera C-220.

La ribera del río Huecha recorre el norte del casco urbano. Se destaca la existencia de barrancos con estacionalidad tipo rambla mediterránea siendo el más relevante el barranco de Valjunquera.

Respecto de espacios naturales no existe ninguna zona especial de protección de aves –ZEPA–, tampoco se ve afectado por la existencia de ningún lugar de interés comunitario –LIC– como así tampoco se identifican humedales catalogados. No se identifican puntos de interés geológico –PIGS– ni espacios naturales protegidos –ENPS–.

Se incluyen en el municipio vías pecuarias de distintas características siendo las que afectan directamente a su paso por el casco urbano la vereda de Talamantes a Bureta.

El aprovechamiento del suelo es dedicado fundamentalmente a la actividad agrícola. Predominando el cultivo de las herbáceas y el de la vid.

Relativo al patrimonio cultural el municipio consta de yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural –BICS– y elementos catalogados de interés arquitectónico y de interés ambiental.

La población de Ainzón cuenta, a fecha 1 de enero de 2008, con 1.274 habitantes; su crecimiento ha sido prácticamente nulo entre los años 1991 y 2008. El total de viviendas en los sectores residenciales de suelo urbanizable es de 470 viviendas. Estableciendo un porcentaje entre un 85%-90% para primeras residencias y entre un 10%-15% de segundas, el incremento poblacional se estima entre 1.433 y 1.445 nuevos con lo que este incremento teórico de la población se totalizaría entorno a 2.704 habitantes en quince años.

En cuanto a suministros y servicios urbanos básicos en Ainzón señalar que la red de abastecimiento de agua y saneamiento se han renovado recientemente. El abastecimiento se realiza desde la captación de aguas de Peñas negras y en Bulbiente. Esta agua son llevadas a un depósito localizado en lo alto de la población de capacidad 700 metros cúbicos y que sirve como toma para un nuevo equipo de bombeo, que lleva las aguas a un depósito elevado de 50 metros cúbicos de capacidad y desde este a la red de distribución.

La depuración de aguas residuales se garantiza mediante una estación depuradora de aguas residuales situada en las afueras y que sirven a los municipios de Borja y Maleján en funcionamiento desde junio de 2008.

En relación a la red eléctrica se disponen datos de las normas subsidiarias de la existencia de tres transformadores de 400 kilovatios. El estado de la red de distribución es bueno. Dispone el municipio de servicio de limpieza pública y la recogida de basuras se gestiona desde la Comarca de Campo de Borja.

Sexto. — Dentro del expediente administrativo se aportan los siguientes informes sectoriales:

- Informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha 17 de marzo de 2009 y 10 de marzo de 2010:

- Se emite informe favorable en cuanto a la protección de cauces públicos y régimen de corrientes en relación con las unidades de ejecución 1, 2, 3, 9, 10 y 12 con una serie de recomendaciones y directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas al cauce. El SR8 queda afectado por los tres períodos de retorno, por lo que se recomienda en el PP la ubicación de zona verde y espacio libre público en donde se precise. El resto de unidades de ejecución y sectores se sitúan fuera de la zona de afección.

- No se emite informe con respecto al SR9 por falta de información del redactor.

- No procede la emisión de informe en relación con las unidades de ejecución 4, 5, 6, 7, 8 y 12 y los sectores R1 a R8 por estar situados los suelos fuera de las zonas de afección del cauce.

- Se emite informe favorable en cuanto a lo que respecta de las nuevas demandas hídricas.

- Informe favorable de Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de fecha 28 de agosto de 2007, con recomendaciones.

- Informe favorable del Instituto Aragonés del Agua con recomendaciones de fecha 29 de agosto de 2007.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Gobierno de Aragón de fecha 15 de febrero de 2008: No tiene consideración de variante la vía de circunvalación reflejada en el Plan General en el sur-oeste, al no estar situada 50 metros de la línea de edificación.

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 4 de febrero de 2010 con prescripciones ya que se deberá eliminar la iglesia de la Asunción y el lavadero como bien de interés cultural. Se deberá incluir en el catálogo la ficha del inmueble de calle Barrio Curto, 12.

- Resolución del director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de formulación de la memoria ambiental del Plan General de fecha 11 de mayo de 2010: Se refleja que el Plan General un modelo de crecimiento compacto y homogéneo, desarrollando las nuevas zonas urbanas de manera gradual. Se deberá recoger de manera inequívoca el trazado y anchura de las vías pecuarias en los planos. Garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar. Recomienda medidas de ecoeficiencia para minimizar los efectos sobre la atmósfera. Los proyectos de zonas industriales deberán someterse a evaluación ambiental si procede.

Séptimo. — Por los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del texto refundido y la modificación del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del

Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana conforme a lo previsto en los artículos 42 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 64 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de la Ley anterior.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón y 60 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, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — Con relación al modelo de crecimiento territorial establecido cabe establecer las siguientes determinaciones. Cabe indicar en primer lugar, que el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio ponderará desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a una serie de criterios como son: 1.º) la primacía del núcleo de población compacto, 2.º) tener un horizonte temporal máximo de gestión de diez años, 3.º) la imposibilidad de modificar el sistema municipal de núcleos de población generando otros nuevos núcleos y 4.º) justificar los desarrollos previstos.

El modelo territorial adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbana se basa en:

1. En la centralidad del núcleo urbano tradicional de Ainzón, configurado como centro de desarrollo de todo el esquema municipal. En torno a esta entidad urbana se sitúan los distintos sectores de suelo urbanizable, conforme a las posibilidades del suelo vacante y su potencial de crecimiento.

2. En la convivencia entre el planeamiento y la sostenibilidad territorial para la preservación de sus características ambientales evitando la degradación generada por las actividades humanas.

Las protecciones adoptadas, referidas al suelo no urbanizable especial incluyen la protección ambiental y paisajística de áreas de interés cultural o ecológico al Sur del término municipal. Estas son: los cauces de la vega del río Huecha y el barranco de Valjunquera, el ámbito arqueológico de yacimientos –Edad de Bronce, visigodos– y, la zona de las bodegas.

Al mismo tiempo se respetan las limitaciones y servidumbres de las distintas legislaciones sectoriales.

Respecto de la nueva ordenación urbana y su estructura:

1. La delimitación del suelo urbano considera la implantación de servicios y urbanización así como la consolidación edificatoria. Ello se recoge en el núcleo central de Ainzón y en el desarrollo lineal que se apoya sobre la A1301. En ambas áreas no se producirán nuevas cesiones por lo que se mantiene la concesión de licencia directa.

2. En el proceso de crecimiento urbano se han acumulado en el interior de su delimitación, bolsas de suelos vacantes y sin establecer continuidad en la trama urbana. Ante esto, y como intención fundamental del Plan General, se trata de lograr la conexión urbana de las distintas partes del pueblo y aportar un mayor nivel cualitativo, garantizando además la superación de una situación deficitaria en equipamientos y espacios libres. Estos suelos vacantes considerados como no consolidados, están constituidos por once unidades de ejecución y que permitirán mediante cesión equipamientos y espacios libres.

3. Una nueva vía perimetral enlaza las distintas urbanizaciones inconexas y permite el acceso rodado fácil y cómodo a todos los terrenos de suelo urbano y urbanizable.

Cuarto. — Con respecto a la clasificación del suelo que se prevé cabe establecer las siguientes determinaciones. El presente Plan General clasifica los suelos del término municipal de Ainzón en urbanos, consolidados y no consolidados, urbanizables delimitados y no urbanizables, especiales y genéricos.

En primer lugar, dentro del suelo no urbanizable, como suelo no urbanizable especial se distinguen cuatro categorías:

—En las normas urbanísticas aparecen reflejadas tres:

–Bodegas: Se quiere evitar que se construya sobre ellas edificaciones y prohibiéndose la dotación de servicios urbanísticos.

–Yacimientos arqueológicos y paleontológicos: Cortecillas –necrópolis de sarcófagos visigodos–, Cortecillas II –yacimiento romano bajo-imperial–, embalse de Huechaseca –yacimiento de la Edad de Bronce–, ermita de San Roque y San Sebastián del siglo XVII, Luchán –asentamiento de época visigoda–, Vargas –villa romana– y poblado de Huechaseca.

–Vega de la Huecha: Franja de terreno a ambos lados del cauce del Huecha cuyos valores paisajísticos y agrícolas interesa preservar.

—En los planos PO-1.3 y PO-1.4 aparece una zona más:

–Suelo no urbanizable de especial protección paisajística y que se localiza en el sur del término municipal.

Los suelos no urbanizables genéricos son el resto de los terrenos que por sus características no requieren de ninguna protección especial.

En segundo lugar, como suelo urbanizable se incluye únicamente la categoría de delimitado. Se localizan diez sectores en tres ámbitos:

• En el oeste del borde urbano, ocho sectores residenciales –SE-R1 a SE-R8–.

• En el este, flanqueado entre la A-1303 y el barranco de Valjunquera, un sector residencial –SE-R9–

• En el sur, un sector industrial SE-II0, apoyado sobre la A1301,

Los sectores residenciales tienen una superficie total de 196.977,32 metros cuadrados y con cabida para un total de 490 viviendas unifamiliares. Y el industrial con una superficie total de 73.448,89 metros cuadrados.

En tercer lugar, como suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado se han incluido once unidades de ejecución que se localizan en zonas perimetrales al casco y otras zonas en el interior del mismo. Todas ellas permiten la distribución de terrenos de cesión para equipamientos y espacios libres. Su delimitación se basa en tres aspectos:

• Identificación con una superficie definida por la ausencia de edificación sobre los distintos terrenos que la constituyen.

• Existencia de un perímetro predeterminado por la edificación consolidada sobre sus bordes o por la prolongación de aperturas viarias ya iniciadas o previstas ex-novo por el planeamiento.

• Determinación del desarrollo urbano del casco mediante fases de actuación que completen el suelo consolidado, conformando su acabado final y estableciendo las zonas de ejecución integral.

Así, según su uso, tenemos:

–Residencial vivienda unifamiliar en las unidades de ejecución UE1, 3.133,24 metros cuadrados; UE4, 13.899,04 metros cuadrados; UE5, 7.027,48 metros cuadrados; UE6, 4.013,44 metros cuadrados, y UE9, 9.479,21 metros cuadrados.

–Residencial vivienda extensiva en las unidades de ejecución UE2, 7.292,87 metros cuadrados; UE3, 9.403,07 metros cuadrados; UE7, 14.583,04 metros cuadrados; UE8, 3.956,07 metros cuadrados, y UE11, 4.304,72 metros cuadrados.

–Residencial vivienda unifamiliar y extensiva en la unidad de ejecución UE10, 6.090,51 metros cuadrados.

Como resumen podemos mostrar un cuadro del anexo de síntesis que contabiliza un total de once unidades de ejecución y diez sectores de suelo urbanizable delimitado. Las superficies que se relacionan en cada clase de suelo son las siguientes:

SUELO URBANO: 47,53 hectáreas.

Suelo urbano consolidado: 39,19 hectáreas.

Núcleo de Ainzón: 34,84 hectáreas.

Polígono: 4,35 hectáreas.

Suelo urbano no consolidado: 8,33 hectáreas.

UE01: 0,31 hectáreas.

UE02: 0,72 hectáreas.

UE03: 0,94 hectáreas.

UE04: 1,38 hectáreas.

UE05: 0,70 hectáreas.

UE06: 0,40 hectáreas.

UE07: 1,45 hectáreas.

UE08: 0,39 hectáreas.

UE09: 0,94 hectáreas.

UE10: 0,63 hectáreas.

UE11: 0,43 hectáreas.

SUELO URBANIZABLE: 27,04 hectáreas.

Delimitado residencial: 19,69 hectáreas.

SE01R: 1,52 hectáreas.

SE02R: 1,90 hectáreas.

SE03R: 2,49 hectáreas.

SE04R: 1,60 hectáreas.

SE05R: 3,36 hectáreas.

SE06R: 1,78 hectáreas.

SE07R: 2,36 hectáreas.

SE08R: 1,57 hectáreas.

SE09R: 3,08 hectáreas.

Delimitado industrial: 7,34 hectáreas.

SE10I: 7,34 hectáreas.

SUELO NO URBANIZABLE: 3.970,92 hectáreas.

Genérico: 2.593,56 hectáreas.

Especial: 1.377,35 hectáreas.

VE – Vega : 92,29 hectáreas.

PA – Paisajística: 1.130,20 hectáreas.

BO – Bodegas: 7,83 hectáreas.

CU – Patrimonio cultural: 65,50 hectáreas.

CO – Infraestructuras: 34,85 hectáreas.

VP – Vías pecuarias: 46,65 hectáreas.

Quinto. — En relación con las zonificaciones propuestas en el suelo urbano, cabe establecer las siguientes consideraciones:

—Casco antiguo: En esta zona quedan contemplados los edificios, calles, ámbitos urbanos, y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y tradición instituida en Ainzón. Sus ordenanzas tratan de respetar tanto las construcciones como el espacio urbano que la han configurado hasta nuestros días. La edificabilidad máxima permitida es de 2,50 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Residencial extensiva: En ella se permiten las siguientes tipologías residenciales: vivienda colectiva y vivienda unifamiliar aislada, adosada y pareada —en hilera—. Se diferencian dos grados, la residencial extensiva de grado 1 y la residencial extensiva de grado 2. La edificabilidad máxima permitida es de 1,50 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Unifamiliar: La edificabilidad máxima permitida es de 0,80 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Industrial: El carácter de esta zona es industrial si bien se admite una cierta tolerancia agrícola. La edificabilidad máxima permitida es de 1 metro cuadrado por metro cuadrado.

Sexto. — Con relación a los sistemas generales previstos, cabe establecer las siguientes consideraciones:

—Sistema viario: Se define el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas estableciendo las reservas de suelo necesarias para implantar las redes viarias, instalaciones energéticas, de abastecimiento y saneamiento. En aquellas que tienen la condición de travesía se presta especial atención a las distancias mínimas que la legislación sectorial dispone. Se establecen previsiones genéricas sobre ampliación y reforma de accesos, circunvalación de núcleos urbanos existentes, establecimiento de túneles urbanos, aparcamientos disuasorios, puentes e infraestructuras análogas de conexión de redes peatonales según previsiones de flujo de tráfico. La malla básica queda definida por las carreteras de carácter supramunicipal A-1301 —Ainzón y cruce de Fuendejalón— y la A-1303 —Ainzón a Bureta—. El sistema general viario interior del núcleo principal está formado por el vial principal norte-sur —travesía urbana de la A-1303— y la ronda que se prevé circunvale en el oeste y que constituye el límite de la superficie clasificada como suelo urbanizable delimitado.

—Espacios libres y equipamientos comunitarios: El sistema general de espacios libres públicos esta constituido por: pequeños jardines y áreas de juego infantiles, parques urbanos y parques de tipo suburbano como área poco transformada que acompaña al suelo urbanizable como elemento de transición. En ellos, se hace distinción en cuanto a su consideración como sistema general y como sistema local. El sistema general de equipamiento comunitario que se establecen de nueva planta son: el pabellón polideportivo —sector R9—, la escuela municipal de educación primaria, y el consultorio médico. Los nuevos equipamientos que se prevén en un futuro son: un tanatorio y una guardería, ambos en el sector R9.

Séptimo. — En relación con las normas urbanísticas, cabe establecer las siguientes consideraciones. Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

—Zona de casco antiguo:

—Se permiten el uso de vivienda unifamiliar, también el uso de vivienda colectiva para aquellas que no excedan de seis viviendas por un mismo zaguán. Además el uso comercial, hotelero, oficinas, espectáculos, religioso, cultural, deportivo, representativo, sanitario, e industrial, cuando sean compatibles con el uso residencial limitando a 15 CV y 50 dB, almacenamiento con limitaciones y ganadero con limitaciones.

—Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, etc., y los espacios conformados —plazas, patios—, que tendrán consideración de interés ambiental.

—La altura máxima edificable será de 10 metros (PB+II). La ocupación en sótano y planta baja será del 100%. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela. Se exceptúan de esta limitación las parcelas de menos de 200 metros cuadrados. La parcela mínima no se establece pues podría tener efectos destructivos y de descomposición.

—Las cubiertas deberán ser inclinadas con pendiente no superior al 75%, debiendo ajustarse a la tradicional. Se permiten planas no excediendo del 20% del total y sin vista directa desde la calle.

—La edificabilidad máxima de 2,5 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Se establecen condiciones estéticas para la obtención de una intervención respetuosa con el entorno.

—Zona residencial-extensiva:

—Se permiten los mismos usos que en el casco antiguo salvo que el uso residencial permitido es el de vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar aislada, adosada, pareada o en hilera.

—Para fijar la altura máxima se establecen dos grados: extensiva de grado 1, hasta 10 metros (PB+2) y residencial extensiva de grado 2, hasta 7,50 metros (PB+1).

—La ocupación en sótano y PB será del 100%. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela. Se exceptúan de esta limitación las parcelas de menos de 150 metros cuadrados.

—A efectos de reparcelaciones y segregaciones de parcela las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones: para vivienda colectiva una parcela mínima de 200 metros cuadrados y 6 metros de fachada. Para vivienda unifamiliar aislada parcela mínima de 180 metros cuadrados y 10 metros de fachada, para viviendas pareadas parcela mínima de 180 metros cua-

drados y fachada de 8 metros y para las viviendas adosadas parcela mínima de 150 metros cuadrados y 5 metros de fachada. Se obliga en esta zona a resolver las necesidades de los aparcamientos resultando como mínimo en las nuevas construcciones la materialización de una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos. La edificabilidad máxima es de 1,50 metros cuadrados por metro cuadrado. En relación a las condiciones estéticas se toma como referencia al casco antiguo.

—Zona unifamiliar:

—El uso residencial de vivienda unifamiliar. Se permiten los mismos usos compatibles que en las zonas anteriores. La altura máxima edificable será de 7,50 metros en (PB+1). Se retranqueará la edificación 3 metros a los linderos excepto en fachada que será voluntario. La ocupación máxima es del 40%, tanto en planta baja como en planta primera.

—La parcela mínima es de 180 metros cuadrados y 10 metros de fachada. Será de aplicación lo referente a los aparcamientos. En esta zonificación se establece como edificabilidad máxima 0,80 metros cuadrados por metro cuadrado. Las condiciones estéticas serán acordes a las de las zonas de residencial extensiva. Será obligatorio ajardinar un 30% de la superficie de la parcela siendo su mitad arbolado.

—Zona industrial:

—Se admite tolerancia con el uso agrícola. El uso residencial se prohíbe salvo para el personal de control, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones. El uso de almacén en relación a la actividad agrícola. El uso agrícola sin limitaciones. La altura máxima edificable se establece en 7,50 metros (dos plantas). Se admitirán alturas superiores que se someterán a juicio del Ayuntamiento —silos, chimeneas, etc.— La superficie de parcela mínima es de 500 metros cuadrados. La ocupación máxima del solar se fija en un 80%. Se establece edificabilidad máxima de 1 metro cuadrado por metro cuadrado sobre parcela neta.

Normas de protección de suelo no urbanizable genérico: Con el fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto de otras edificaciones se establecen una serie de condiciones. Se establece parcela mínima de 10.000 metros cuadrados. Distancia mínima entre edificaciones de 150m. Retranquesos de 8 metros en fachada a vial y 5 metros a linderos. Una edificabilidad de 0.05 metros cuadrados por metro cuadrado y una altura máxima de 7 metros. Los usos permitidos son aquellos que se vinculen con explotaciones agrarias, a la ejecución y mantenimiento y servicio de las obras públicas y, aquellas de interés público o interés social y uso e vivienda familiar aislada.

Normas de protección de suelo no urbanizable especial: Se prohíbe expresamente todo tipo de construcción de nueva planta. Se prohíbe expresamente realizar conducciones de abastecimiento de agua y saneamiento. En los espacios naturales protegidos, arqueológicos y paleontológicos se estará a lo dispuesto en su legislación sectorial. En la zona de protección hedf río Huecha se permite exclusivamente casetas para guardar aperos de labranza de 10 metros cuadrados y 3 metros de alto. En protección paisajística se podrán llevar acabo actividades turísticas que no impliquen el cambio de naturaleza de los terrenos.

Octavo. —Con relación a otras determinaciones, cabe establecer las siguientes consideraciones:

En primer lugar, con respecto al catálogo de bienes, se incluye documentación gráfica de ubicación de yacimientos como así se refleja en los planos PO1 hoja 1 y PO4 hojas 1, 2 y 3. En él se consideran bienes catalogados clasificados en las siguientes categorías:

- Ambitos de protección arqueológica y paleontológica: embalse de la Huecha Seca, Cortecillas, Cortecillas II, Vargas, ermita de San Roque y San Sebastián.
- Bienes de interés cultural: escudo de la villa de Ainzón, escudo de los Giles de Borja, escudo de la casa número 31 de la calle Mendivil, la torre de Ainzón, el portal de San Antón.
- Bienes de interés arquitectónicos con distintas protecciones: integral, estructural y ambiental.
- Bienes urbanos de interés ambiental.

En segundo lugar, en relación con el estudio económico aportado, cabe indicar que el suelo urbanizable, considerado como activo realizable, supone ingresos de capital por la enajenación de los terrenos y las cesiones —10% sobre el total de la superficie edificable—, e ingresos corrientes —IBI, licencias, impuestos vehículos de tracción mecánica y tasas de recogida de agua, alcantarillado y basuras—.

Ateniéndonos a la actual situación económica y, sobre un horizonte vista de diez años, dentro del marco temporal de quince años del Plan General, se prevé para las estimaciones y cálculo económico, un desarrollo del suelo urbanizable en residencial e industrial de un 40% y un 65% respectivamente.

Son tres las obras programadas de gran envergadura:

—El polideportivo, 1.318.181,82 euros (financiado en un 66% por la Diputación General de Aragón).

—La renovación infraestructura básica, 2.240.818,20 euros.

—Circunvalación. 3.559.000,00 euros.

En conclusión, por la dimensión de la superficie de terreno que es objeto de revisión el Ayuntamiento no podrá hacer frente al mismo con la actividad normal y remanentes anuales de las arcas municipales. La financiación para el plan deberá ir acompañada del apoyo de otras instituciones, provinciales, autonómicas y/o nacionales.

En base a recomendaciones de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos del Ministerio de Hacienda, la proyección a diez años vista con los datos obtenidos el balance de ingresos y gastos cuadra.

Noveno. — Por último y al amparo de los distintos argumentos jurídicos esgrimidos en la presente resolución, se considera que se deberá completar la nueva documentación conforme a las consideraciones puestas de manifiesto y volver a remitir el texto resultante a esta comisión para su nuevo pronunciamiento.

Se considera la documentación grafica aportada adecuada para el buen entendimiento del Plan General. No obstante se aconseja mayor tono en aquellas leyendas menos legibles como son las zonificaciones. Se recomienda aportar un plano general del viario del municipio a una escala apropiada –1/2.000 p.e.– para un mejor entendimiento global del mismo.

- Por otro lado, se detectan errores materiales en la siguiente documentación:
- Plano PO 3, hoja 10: la notación del sector no es correcta. De igual modo se refleja en la ficha del sector industrial incoherencia de notación.
 - Planos PO 3-7 y 8: la zona de protección bodegas no se correspondencia con lo expresado en memoria, ya que aparece como SNUG.
 - Ficha de la UE-10: no se corresponde la leyenda que figura en el cuadro con la notación del plano.

El modelo urbano que se refleja en el Plan General se considera que cumple con las premisas del concepto de ciudad compacta, por lo que, en principio responde a los valores de crecimiento sostenible y ordenado, si bien, cabe establecer las siguientes consideraciones. Respecto al incremento poblacional que sitúa el Plan General en 1.430 nuevos habitantes procedentes de los nuevos sectores urbanizables, totalizando la población en 2.704, decir que no se considera adecuado su cálculo, en tanto que no se ha determinado el número de habitantes que supondría la ejecución de las once UE, ni tampoco aquellos resultantes de los solares sin edificar, incluso aquellas edificaciones en mal estado o ruinoso conforme los reflejados en los planos I9. Mediante un cálculo aproximado, de ejecutar el total de estas unidades de ejecución, el número de nuevas viviendas se estima en unas trescientas diecisiete unidades. Llevando parejo un total de 951 nuevos habitantes aplicando la ratio de 3 habitantes por vivienda.

Sumando los habitantes teóricos de los sectores urbanizables y las unidades de ejecución se totalizarían en 2.381 nuevos habitantes, lo que supone un aumento del 187%, y sin contar aquellos procedentes de edificaciones en mal estado o solares sin edificar, frente a la población actual de 1.274, totalizando una población de 3.655 habitantes.

En lo relativo al sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio según cálculo de superficies del técnico que informa es inferior –no llega a 5.000 metros cuadrados– a la reserva mínima unos 6.500 metros cuadrados. Y se recuerda que no computan los espacios naturales protegidos, grandes zonas suburbanas y los sistemas locales. En concreto se pone en cuestión una extensa área localizada entre el suelo no urbanizable especial –bodegas– y las UE10 y 11 respectivamente. Principalmente la orografía del mismo dispone de un desnivel considerable, comprendiendo tramos entre un 18% y un 56% de pendiente. Lo cual no parece idóneo para la buena accesibilidad y el uso de todos los ciudadanos. No obstante, se apunta como posibilidad, plantear un proyecto de adecuación en dicha zona y, reflejarlo en el estudio económico financiero del Plan General, o bien, la obtención de dicho sistema general de espacio libre adscribiéndolo a los sectores urbanizables.

Cuadro de síntesis comparativo entre las normas subsidiarias y el Plan General de Ordenación Urbana. Cuadro 1

SUNC	NNSS			PGOU			Diferencia	%
	Residencial	Zona unifamiliar	22.207 m²	Residencial	Unifamiliar	32.501,31 m²	+10.294,31 m²	+46%
		Zona extensiva	41.820 m²		Extensiva Re1	34.295,48 m²	-4.334,52 m²	-10%
					Extensiva Re2	3.190,00 m²		
	Industrial		38.866 m²	-	-	-	-	-

Según se deduce del cuadro 1 de síntesis, se deduce que se ha incrementado la superficie de suelo urbano no consolidado respecto del planeamiento anterior de las NNSS. Por zonificaciones se observa la aparición de una nueva zona denominada extensiva residencial 2 y que se sitúa al norte de la población y en transición entre las zonas de casco antiguo y unifamiliares. Se observa un incremento significativo de la zona de unifamiliares –46%– frente a una disminución ligera de la zona de residencial extensiva –10%–.

Cuadro del cumplimiento proporcional por zonificaciones residenciales del Plan General de Ordenación Urbana. Cuadro 2

Zonificación	Urbano consolidado *	Urbano no consolidado	% parcial	Cumplimiento
Unifamiliar	74.485 m²	32.501,31 m²	0,4363	> 0,33 No
Extensiva Re1	40.015 m²	34.295,48 m²	0,8570	> 0,33 No
Extensiva Re2	32.605,00 m²	3.190,00 m²	0,0970	< 0,33 Sí
Total	147.105,00 m²	69.986,79 m²	-	-

(*) El cálculo de la superficie es estimativo sobre medición de plano a escala 1/1000.

En relación con el artículo 13, en su apartado b), de la LUA, y el artículo 21 del Reglamento de la LUA, se interpreta que la proporción de los nuevos suelos a clasificar como urbanos no consolidados no debe ser superior a 1/3 con respecto al suelo ya consolidado por la edificación.

En base a los datos que aparecen en los cuadros de la memoria del Plan General, se deduce que la superficie total de las unidades de ejecución no superan el tercio del clasificado como urbano consolidado –8,33 hectáreas frente a 39,19 hectáreas–. No obstante, se ha de interpretar que han de ser las

De otra parte, se cuestiona algunos de los espacios calificados como SG-EL, tengan la consideración de parque, área de ocio, expansión y recreo, ya que parece más propio que formen parte del sistema viario.

Respecto de los equipamientos, además de los previstos en las normas subsidiarias –religioso, asistencial sanitario y cultural –se refleja en el nuevo Plan General una nueva superficie de aparcamiento, tres nuevas parcelas destinadas a uso cultural, uno polivalente y dos de equipamientos deportivos. No se incluye en la memoria el cementerio como sistema general de equipamiento. Se deberá reflejar el mismo, y si procede obtener el informe del Departamento de Salud del Gobierno de Aragón de conformidad con el Decreto de Policía Mortuoria de Aragón.

Respecto al suelo urbano consolidado, cabe indicar las siguientes consideraciones:

—La existencia de un sistema local de espacio libre dentro de una parcela privada en la intersección de las calles General Mendivil con Cipreses no debe denominarse así, ya que se trata de una zona verde privada y no de un espacio al servicio de los vecinos del municipio.

—Se deberá justificar la clasificación como suelo urbano en el flanco este del puente que salva el barranco de Valjunquera.

—La dimensión de la manzana resultante entre las calles General Mendivil, Cipreses y otras dos de nueva creación, se entienden excesivas –170 × 120 metros– para la buena conectividad rodada y peatonal del municipio. Por lo que convendría trazar una nueva vía de conexión. De igual manera sucede con la manzana situada al sur de ésta última y delimitada por las calles: General Mendivil, Ramón y Cajal y Solana.

—De otra parte se refleja al este del municipio, en la intersección de carreteras A1303 y A1301, un área clasificada como suelo urbano consolidado industrial. A la vista de la inspección realizada este suelo no tiene adquirida tal consideración. Convendría incorporarla dentro de una unidad de ejecución tanto en cuanto no se complete su urbanización.

—Se observa un área situada entre del Plan parcial industrial –paraje de La Corrida– y el sector urbanizable delimitado industrial SI 10 de aproximadamente 2.000 metros cuadrados que esta clasificada como suelo urbano consolidado, pareciendo más adecuada su incorporación dentro del sector urbanizable, ya que no dispone de una urbanización completa.

Respecto al suelo urbano no consolidado clasificado en unidades de ejecución, cabe establecer las siguientes consideraciones:

Analizada la evolución sufrida desde la aprobación de las normas subsidiarias de Ainzón y hasta la fecha del presente informe, señalar que de las diez unidades de ejecución solo la UE 9 se ha desarrollado; la UE 1 y la UE 8 no se han desarrollado, pero sí se han ocupado parcialmente, y el resto UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7 y UE10 no lo han hecho. Resultando que los propietarios de las parcelas no han acordado su desarrollo con lo que la ejecución de las vías trazadas en ellas tampoco se han ejecutado. Este hecho incide gravemente en la continuidad de la trama viaria del interior del municipio con lo que la accesibilidad por el mismo se entiende poco practicable.

áreas o zonas que de manera detallada han de llevar a efecto tal cumplimiento proporcional. Según se refleja en el cuadro 2, vemos que esta proporción no se cumple en el caso de las zonificaciones unifamiliar y extensiva residencial 1.

Por ello, se tendrían que justificar tanto las superficies exactas de cada zonificación como el cumplimiento de dicha proporción por áreas o zonas conforme a lo previsto en el artículo 13.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

De otro lado, cabe advertir que no se reflejan en las fichas de las unidades de ejecución las densidades en viviendas por hectárea.

Se describen a continuación otros aspectos a justificar que se han puesto de manifiesto en relación con las nuevas unidades de ejecución:

- UE 1: Señalar que la misma podría tener la misma consideración de suelo urbano consolidado, al tener todos los servicios y estar integrada en malla urbana. Debido a sus dimensiones –profundidad excesiva–, su situación de fachada de ciudad y que ambas estaban incluidas en una unidad de ejecución en NNSS, ésta sin desarrollar, podría resultar conveniente incluirlas en un único sector para el desarrollo de un Plan especial.

Suelo urbanizable	NNSS		PGOU		Diferencia	%
	Residencial unifamiliar	85.477 m²	Residencial unifamiliar	139.969,76 m²	+54.492,76 m²	+64%
	Industrial	111.498 m²	Industrial	56.555,49 m²	–54.942,51 m²	–49%

Parece un poco excesiva la reserva de suelo urbanizable residencial en función de la evolución poblacional y de desarrollo urbanístico habido en Ainzón desde el año 1996 hasta la fecha de este informe. Por lo que la justificación a los mismos aun mediante la obtención del sistema general adscrito de la vía de circunvalación no parece muy adecuada.

Algunos de los sectores podrían considerarse como suelos no delimitados como por ejemplo los SR3, SR4, SR5, y SR6 y supeditar su desarrollo a los otros previstos en función de la demanda existente de vivienda en el municipio. Al mismo tiempo se recuerda la necesidad de vincular su desarrollo de manera ordenada en el tiempo.

Con respecto al sector SR8, se deberá tener en cuenta la prescripción del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de incluir el área afectada por el régimen de avenidas de inundación del barranco de Valjunquera como dotación de zonas verdes, y plasmarlo como condición vinculante de desarrollo del sector.

En cuanto al sector SR9, se deberá aportar la documentación requerida al organismo de cuenca para que el mismo emita el informe preceptivo al ámbito urbanizable.

Por último, se deberá aclarar como se recoge en el Plan General el planeamiento aprobado definitivamente de las normas subsidiarias de planeamiento municipal anterior que desarrolla algunos de los sectores propuestos como urbanizable delimitados.

En relación al suelo no urbanizable especial, cabe establecer las siguientes consideraciones Para la mayor concreción de la zona de protección bodegas y aun teniendo sus propias ordenanzas reguladoras se considera adecuado su desarrollo pormenorizado mediante un Plan especial.

Tampoco se incluye en normas el área de protección paisajística localizada en el extremo sur del término municipal.

Con respecto a las normas y ordenanzas urbanísticas, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se han observado una serie de deficiencias en las normas que será necesario subsanar, refiriéndose a los siguientes artículos:

—Artículo 15. Derechos y Obligaciones de los propietarios. Se deberá tener en cuenta la regulación contenida en el artículo 107 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en relación con el orden de fijado en cuanto a la elección de las modalidades de obtención de los sistemas generales (cesión, ocupación y expropiación).

—Artículo 85. Usos prohibidos. Se deberá actualizar la regulación referida por estar derogada por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

—Artículo 86. Usos existentes. Se deberá atender a la regulación contenida en el artículo 70 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en relación con los edificios fuera de ordenación.

—Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación. Artículos 90 y siguientes. Se deberá completar el articulado con el resto de zonificaciones tales como la zona verde, equipamientos, o comercial, entre otros.

—Artículo 110. Evaluación de impacto ambiental. Se deberá actualizar la legislación ambiental derogada.

—Artículo 112. Delimitación y calificación del suelo no urbanizable. Suelo no urbanizable especial. No se reflejan todas las protecciones existentes en el término municipal, tales como la de las vías pecuarias. Este precepto debe contemplar el mismo listado de protecciones que el artículo 127 de las presentes normas.

—Artículo 117. Condiciones de aislamiento. Se debe tener en cuenta que la nueva legislación urbanística no permite en planes generales sin adaptar a la misma el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

—Artículo 120. Uso de vivienda unifamiliar aislada. Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria séptima de la Ley 3/2009, de 17 de junio, no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que se produzca la adaptación de la regulación propuesta a la establecida por la nueva ley en su artículo 30.2, en el sentido de prever expresamente este uso bajo las condiciones impuestas por dicho precepto.

—Artículo 122. Granjas. Se deberá tener en cuenta la nueva normativa que regula las instalaciones ganaderas como es el Decreto 94/2009, de 26 de mayo,

- UE 4, 5, 6: Situadas al oeste del casco fundacional no aparentan ser urbano no consolidado ya que podrían formar parte de algún sector urbanizable.

- UE 8: Se refleja el trazado de una calle sin salida por lo que no se considera justificado.

El resto de unidades de ejecución en cuanto que les falta algún servicio y/o su integración en la malla urbana tendrían tal condición para su desarrollo mediante el sistema de gestión definido que es el de compensación.

Respecto a los sectores urbanizables sería deseable el compromiso de vincular su desarrollo previamente al de las unidades de ejecución adyacentes a los mismos. De esta manera evitamos vacíos urbanos que generan la discontinuidad de la ciudad compacta y en pro de un crecimiento ordenado y sostenible.

del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

—Artículo 124. Espacios naturales protegidos. Se debe actualizar la legislación referida, por haber sido derogada por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

—Artículo 127. Protección Paisajística. Este artículo debe contener las mismas categorías de

—Artículo 148. Protección de la red de carreteras. Se deberá añadir el Reglamento de Carreteras de Aragón de 1994.

—Artículo 149. Protección de vías pecuarias y caminos rurales. Se deberá corregir la referencia a la Ley de Vías Pecuarias, siendo la Ley 3/1995, de 23 de marzo.

—Artículo 153. Protección de la flora, fauna y de los espacios naturales. Se deberá corregir la referencia legal realizada por estar derogada por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

—Artículo 155. Protección respecto a las actividades extractivas. Corregir la legislación derogada y proceder a su actualización.

—Artículo 156. Limitaciones a la contaminación atmosférica. Se deberá actualizar la legislación conforme a la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección Atmosférica, que se encuentra vigente en la actualidad.

—Artículo 159. Normas subsidiarias provinciales. Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en todo caso, en los municipios que cuenten con plan general adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, dejarán de aplicarse las normas complementarias provinciales.

—Artículo 160 Otra legislación aplicable. Se deberá actualizar la legislación referida.

—Se deberá completar la regulación con aspectos tales como la declaración de innecesariedad de licencia para las parcelaciones rústicas, entre otros aspectos.

—En la zona de casco antiguo convendría fijar una parcela mínima y un frente de fachada.

—En la zonificación de unifamiliares convendría fijar en las ordenanzas un fondo máximo para la ocupación de la parcela ante la posible disfunción urbanística de crear viales internos que den acceso a viviendas en el interior de manzana.

En virtud de lo expuesto,

La M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Ainzón, conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, hasta tanto se subsanen los diferentes aspectos puestos de manifiesto en el fundamento jurídico noveno de la parte expositiva de este acuerdo.

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

Cariñena. — *Informe para modificación aislada de las normas subsidiarias municipales en el sector 5, La Veguilla, COT 2010/64.*

Visto el expediente relativo a la modificación aislada del sector 5 La Veguilla de las normas subsidiarias de planeamiento de Cariñena consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano no consolidado de uso industrial ampliando su superficie en 17.768 metros cuadrados, 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 12 de julio de 2010. Se aporta expediente administrativo y documento técnico redactado por el arquitecto municipal don Juan Donato Escribano Bombin.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado del secretario de la Corporación de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el 12 de febrero de 2010, sesión en la que se aprueba inicialmente la modificación aislada de las normas subsidiarias de planeamiento de Cariñena, sector 5, La Veguilla, dando cuenta al Pleno en sesión celebrada el 7 de mayo de 2010, pres-

tando al asunto referenciado conformidad la totalidad de los miembros de la Corporación. Dicha modificación se tramita a instancia del propio Ayuntamiento, según proyecto técnico suscrito por el técnico del Ayuntamiento visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón —Demarcación de Zaragoza— el 15 de octubre de 2009, y debidamente diligenciado de aprobación inicial.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 49, de 2 de marzo de 2010, y en el periódico “Heraldo de Aragón” de fecha 24 de febrero de 2010 sin que se hayan presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 19 de mayo de 2010 por la Secretaría del Ayuntamiento.

Cuarto. — Respecto a la documentación aportada, obran los informes sectoriales que se relacionan a continuación:

—Informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 29 de junio de 2010, en el que se emite informe favorable a la actuación y se concluye que:

—De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades, 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial o 150 euros por habitante equivalente.

—La presente ampliación de suelo industrial, no modifica el planteamiento de depuración de las aguas residuales de Cariñena.

—De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

—Se informa que cuando se ejecute el proyecto de parcelación indicado en el documento, deberán aplicarse las cargas urbanísticas indicadas, para lo cual se cumplimentarán los anexos que se acompañan al informe numerados como anexo I y II, dando traslado de este desarrollo del área al Instituto Aragonés del Agua.

—Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 11 de junio de 2010. Se comunica al Ayuntamiento que respecto de la documentación presentada en fecha 27 de mayo de 2010, relativa a la modificación aislada de las normas subsidiarias de planeamiento de Cariñena, sector 5, La Vegailla, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental resolvió con fecha 18 de septiembre de 2009 no someter a evaluación ambiental la modificación citada publicándose resolución en estos términos en el “Boletín Oficial de Aragón con fecha 6 de octubre de 2009.

Asimismo consta en la documentación aportada por el Ayuntamiento oficio remitido a la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón con fecha 20 de mayo de 2010.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 57.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón. En el caso del Plan General o normas subsidiarias las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y artículo 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

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:

—Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

—Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

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

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en los artículos 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Cuarto. — El municipio de Cariñena cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con normas subsidiarias de planeamiento aprobadas por la Comisión con fecha 25 de octubre de 1988, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Quinto. — En relación con el objeto del presente expediente, cabe señalar que consiste en la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento, para cambio de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano no consolidado destinado a uso industrial, a su vez se deduce de la documentación consultada una modificación puntual del Plan parcial del sector S-5, ya urbanizado y ocupado en exclusiva por la factoría Yudigar, a pesar de que toda la documentación se integra en un único expediente denominado: Modificación aislada de normas subsidiarias municipales de Cariñena, sector 5, La Vegailla. Por tanto por un lado se pretende definir un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado para ser destinado a aparcamiento y equipamiento y por otro cambiar la calificación de las parcelas destinadas a equipamiento del Plan parcial vigente por la de zona industrial suponiendo la ampliación y reordenación del sector.

Sexto. — Conforme se justifica en la memoria, la necesidad de la modificación es contar con unos suelos, situados al oeste de la actual fábrica, sobre los que se pretende plantear la ampliación del área productiva dado que al norte se encuentra la línea del ferrocarril, al este el viario del polígono y el río Cariñena al sur viario público y Cariñena pueblo, por tanto se muestra como la única posibilidad de ampliación del polígono actual.

Séptimo. — Analizada la documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones. Se comprueba que el Ayuntamiento propone la eliminación del espacio destinado a dotación de aparcamientos que se derivan de los estándares del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Se motiva la decisión en la situación fáctica, comprobándose que no existe necesidad alguna de aparcamiento exterior a las instalaciones de Yudigar, siendo necesario por el contrario mayor superficie edificable para ampliar las instalaciones existentes. Como única solución se plantea el aparcamiento dentro de las instalaciones, en una determinada proporción de plazas por metros cuadrados construido.

Se establecen en el expediente unas ordenanzas que no se ajustan a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, Ley aplicable al presente procedimiento por ser su aprobación inicial posterior a su entrada en vigor.

Se advierte además que la modificación propuesta supondría un incremento del volumen edificable definido en el Plan parcial vigente por el que se ordena el ámbito, aún cuando no se altere la edificabilidad sobre suelo neto, ya que dicho parámetro se aplica también sobre la zona destinada a aparcamientos.

Octavo. — A la vista de las actuaciones anteriores cabe establecer las siguientes consideraciones, el expediente del que trae causa este informe debería haber abordado los siguientes expedientes:

1. Modificación puntual de normas subsidiarias para ampliar el sector 5, proponiendo la nueva delimitación del sector 5 como suelo urbanizable delimitado, motivando dicha modificación en la realidad física con la que cuenta el sector 5, La Vegailla.

2. Modificación del Plan parcial del sector 5, aportando la documentación gráfica del Plan vigente en el que se señale como mínimo la zonificación, y la nueva propuesta de ordenación de la totalidad del sector, con la justificación del cumplimiento de los módulos de reserva.

Por otra parte la documentación gráfica aportada no resulta suficiente para comprobar los siguientes extremos:

1.º Zonificación actual del Plan parcial en vigor, con expresión numérica de las superficies y aprovechamientos de las diferentes zonas conforme al Plan parcial vigente.

2.º Zonificación propuesta de la nueva ordenación proyectada con justificación de la superficie destinada a equipamientos, considerando la superficie efectiva del sector ampliado, así como expresión de los parámetros globales del sector y los particulares de cada una de las zonas que se ordenan.

Por todo ello se procede a la suspensión del trámite de informe a este expediente de conformidad con lo expuesto anteriormente.

En virtud de lo expuesto,

La M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe previo a la aprobación definitiva del expediente de modificación puntual de normas subsidiarias del sector 5, La Veguilla, consistente en reclasificar suelo no urbanizable genérico a suelo urbano no consolidado destinado a uso industrial, hasta tanto no se proceda de conformidad con lo establecido en la parte expositiva de este informe, en concreto en el fundamento de derecho octavo del mismo.

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

Maella. — *Informe para modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio. COT 2010/157.*

Visto el expediente relativo a la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Maella, 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 13 de julio de 2010. Se aporta por el Ayuntamiento expediente administrativo y documento técnico redactado por la arquitecta doña Trinidad Lapuerta Guiral.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado del secretario de la Corporación de la sesión celebrada el 28 de abril de 2009 por el que se acuerda “modificación normas subsidiarias de planeamiento: aprobación inicial”. Dicha modificación se tramita a instancia del propio Ayuntamiento, según proyecto técnico suscrito por la técnico anteriormente mencionada, consta visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de la Demarcación de Zaragoza de fecha 20 de abril de 2009.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 128, de 8 de junio de 2009; “Boletín Oficial de Aragón” núm. 102, de fecha 1 de junio de 2009, y anuncio en “El Periódico de Aragón” de fecha 23 de mayo de 2009. Consta certificado del secretario del Ayuntamiento sobre inexistencia de alegaciones de fecha 15 de julio de 2009.

Cuarto. — En relación con la documentación obrante en el expediente, cabe indicar que se aportan los siguientes informes sectoriales:

—Informe de la Dirección General de Carreteras en sentido favorable de fecha 7 de septiembre de 2009. En este informe se recoge que las zonas de protección de las carreteras A-221, A-1411, y A-1412 no se encuentran afectadas por la modificación del planeamiento.

—Informe del Instituto Aragonés del Agua de sentido favorable de fecha 18 de diciembre de 2009. En este informe se señala que es necesario en las normas urbanísticas del Plan parcial (que se hará extensivo a la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento) incluir las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, con las cuantías y condiciones estipuladas en el informe.

—Informe de Patrimonio Cultural de fecha 21 de julio de 2009, en el que se hace mención expresa en el sentido de que consultados los datos existentes en la Carta Arqueológica y Paleontológica de Aragón y en el Departamento de Educación, Cultura y Deportes, no existen bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés en dicha zona.

—Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 17 de febrero de 2010, por la que se acuerda no someter al procedimiento de evaluación ambiental la modificación tramitada.

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro a la consulta realizada en la tramitación ambiental que estima la actuación compatible con el sistema hídrico, de fecha 11 de febrero de 2010.

Asimismo, cabe indicar que se aporta solicitud de informe a la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior de fecha 3 de julio de 2009.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en relación con el artículo 73 del mismo texto legal, y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón. En el caso del Plan General, o como en el caso que nos ocupa de normas subsidiarias las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 73 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, y artículo 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero. Asimismo, a la vista de lo dispuestos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en relación con lo previsto en el artículo 78.2 b), el informe, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.

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

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 informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza ante una modificación de Plan General o normas subsidiarias, como en el caso que nos ocupa debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en los artículos 73.1 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Cuarto. — El municipio de Maella cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 6 de abril del 2000 y publicadas en el BOPZ núm. 35, con fecha 13 de febrero de 2001.

Quinto. — En relación con el objeto del presente expediente cabe establecer las siguientes consideraciones. La actuación que se pretende consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable de protección de regadío a suelo urbanizable delimitado de uso industrial de 35.331,27 metros cuadrados, situada en el paraje “Plana”, ocupando las parcelas 194, 196, 198, 388 y 411 del polígono 32.

Sexto. — Constan los siguientes antecedentes, a esta modificación. Así con fecha 6 de noviembre de 2006, el Pleno del Ayuntamiento inició, con la aprobación inicial, expediente de modificación de las normas subsidiarias de planeamiento que engloba las parcelas 198 y 411 y que pretendía el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano ordenado de forma directa. Tras el período de información pública, se procedió a la aprobación provisional en sesión plenaria celebrada el día 25 de enero de 2007. Tras su remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, ésta emite informe desfavorable a la aprobación definitiva motivado en la falta de justificación de la existencia de servicios y accesos adecuados en los terrenos objeto de reclasificación para su consideración como suelo urbano de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo. El Pleno del Ayuntamiento, con fecha de mayo de 2008, aprueba la presentación de requerimiento previo a la interposición de recurso contencioso administrativo. Posteriormente mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2009 desiste y retira el requerimiento mencionado.

En el acuerdo de aprobación inicial de fecha 28 de abril de 2009 se acuerda asimismo “anular y dejar sin efecto los acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento en sesiones celebradas los días 6 de noviembre de 2006 y 25 de enero de 2007 de aprobación inicial y provisional, respectivamente, de la modificación de las normas subsidiarias de planeamiento”.

Séptimo. — Conforme se justifica en la memoria aportada por la entidad, la necesidad de la modificación surge como respuesta a las necesidades y demandas del propio municipio. Así, en la redacción del posterior Plan parcial —arguye el Ayuntamiento— y en su futura urbanización de la zona se obtendrá suelo para espacios libres, equipamientos municipales y aparcamientos.

Octavo. — En cuanto a las infraestructuras y ordenación cabe realizar las siguientes consideraciones, El terreno se encuentra al sur del campo de fútbol municipal actual, y está formado por las parcelas 194, 196, 198, 388 y 411 del polígono 32, en el paraje “La Plana”. Tiene acceso rodado a través del camino del campo de fútbol, que en su tramo inicial es suelo urbano consolidado con servicios. Faltan por definir las conexiones exteriores para dar servicio al sector que se plantea de acceso rodado y servicios urbanísticos adecuados al desarrollo previsto.

Los terrenos tienen como titulares al propio Ayuntamiento de Maella y a otros titulares privados.

Noveno. — A la vista de las consideraciones anteriores cabe establecer las siguientes determinaciones, la modificación reclasifica una superficie de 35.331,27 metros cuadrados la superficie afectada no debe presuponerse como de entidad para valorar una modificación que afecte al modelo de desarrollo urbano existente en las normas subsidiarias de Maella. No obstante, tratándose de una modificación que desclasifica un suelo no urbanizable especial de protección de regadío deberá darse cumplimiento al artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo de Aragón, ya que para aprobar esta modificación será necesario obtener previamente el informe favorable del Consejo Consultivo de Aragón.

Por otra parte la motivación para el informe desfavorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 29 de febrero de 2008, se fundamentaba en la ausencia justificada de servicios adecuados sobre un suelo no urbanizable para la consideración de este suelo como urbano conforme al artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo. El acceso por un camino y la existencia de determinadas instalaciones para dar servicio al campo de fútbol, al que se accede desde este camino, no justificaban la consideración de este terreno objeto de modificación como suelo urbano.

El propio acuerdo de Comisión en su parte expositiva proponía la posibilidad de clasificar un sector de suelo urbanizable, justificando sus accesos y conexiones exteriores necesarias para posterior o simultáneamente tramitar el correspondiente Plan parcial que lo desarrolle.

El presente expediente responde a este planteamiento. Asimismo, aún cuando en el Plan parcial tramitado simultáneamente se definen determinados aspectos del sector, faltaría por definir como contenido de las normas subsidiarias las determinaciones que le resultarían de aplicación a este sector, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, así deberán señalarse condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores, desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción del Plan parcial, trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias, aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado de Maella que resulta determinado de la clasificación de este nuevo sector.

En virtud de lo expuesto,

La M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe a la modificación puntual de normas subsidiarias municipales de Maella, hasta tanto no se subsanen los siguientes reparos:

—Deberán establecerse como contenido de las normas subsidiarias de planeamiento las determinaciones señaladas en la legislación urbanística, artículo 37 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, así condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores, definición de las conexiones exteriores que garanticen servicios y accesos adecuados para dar servicio a este sector, asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias, aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado de Maella que resulta determinado de la clasificación de este nuevo sector, también deberán quedar establecidos como determinación de las normas los coeficientes de homogeneización y ponderación que se establecen para el cálculo del aprovechamiento del sector.

—Asimismo se recuerda que deberá darse cumplimiento al contenido del artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo de Aragón, debiendo obtener con carácter previo a la aprobación definitiva municipal, el informe favorable del Consejo Consultivo de Aragón.

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

Maella. — *Informe para Plan parcial del suelo urbanizable delimitado paraje “Plana” (zona industrial) de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Maella (Zaragoza).* COT 2010/164.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Maella relativo al informe previo a la aprobación definitiva municipal del Plan parcial suelo urbanizable delimitado paraje “Plana”, de uso industrial, de desarrollo de las normas subsidiarias de Maella, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente plan tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 13 de julio de 2010. Se aporta expediente administrativo y la correspondiente documentación técnica debidamente visada y diligenciada.

Segundo. — En sesión de fecha 21 de mayo de 2009, el pleno del Ayuntamiento de Maella acordó aprobar inicialmente el Plan parcial paraje “Plana”, con el siguiente tenor: “Aprobar inicialmente el Plan parcial paraje “Plana” (zona

industrial), comprensivo de las parcelas 194, 196, 198, 388 y 411 del polígono 32, según proyecto redactado por la arquitecta doña Trinidad Lapuerta Guiral.” Dicha aprobación se tramita a instancia del propio Ayuntamiento, de conformidad con el proyecto técnico suscrito por la técnico anteriormente mencionada.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 130, de 10 de junio de 2009; “Boletín Oficial de Aragón” núm. 103, de fecha 2 de junio de 2009, y anuncio en “El Periódico de Aragón” de fecha 28 de mayo de 2009. Consta certificado del secretario del Ayuntamiento sobre inexistencia de alegaciones de fecha 15 de julio de 2009.

Cuarto. — En relación con la documentación obrante en el expediente, cabe indicar que se aportan los siguientes informes sectoriales:

—Informe de la Dirección General de Carreteras en sentido favorable de fecha 7 de septiembre de 2009. En este informe se recoge que las zonas de protección de las carreteras A-221, A-1411, y A-1412, en el se pone de manifiesto que no se encuentran afectadas por la modificación del planeamiento.

—Informe del Instituto Aragonés del Agua de sentido favorable de fecha 18 de diciembre de 2009. En este informe se señala que es necesario en las normas urbanísticas del Plan parcial (que se hará extensivo a la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento) incluir las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, con las cuantías y condiciones estipuladas en el informe.

—Informe de Patrimonio Cultural de fecha 21 de julio de 2009, en el que se hace mención expresa en el sentido de que consultados los datos existentes en la Carta Arqueológica y Paleontológica de Aragón y en el Departamento de Educación, Cultura y Deportes, no existen bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés en dicha zona.

—Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 17 de febrero de 2010, por la que se acuerda no someter al procedimiento de evaluación ambiental la modificación tramitada de la que trae causa este Plan parcial.

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro en sentido favorable a las nuevas demandas hídricas, de fecha 4 de febrero de 2010.

Asimismo, cabe indicar que se aporta solicitud de informe a la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior de fecha 3 de julio de 2009.

Quinto. — Visto el informe de los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de Plan parcial.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en este plan, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 50.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y los artículos 97 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — De otro lado, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón, en relación con el artículo 57.4 b) de la misma norma, dicho informe será vinculante por tratarse de un Plan parcial, en un municipio cuya población es inferior a ocho mil habitantes.

Tercero. — El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza ante un Plan parcial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en los artículos 45 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en los artículos 49 y 99 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resul-

tado del tramite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Cuarto. — El municipio de Maella tiene como instrumento de planeamiento unas normas subsidiarias aprobadas definitivamente el 6 de abril del año 2000, y publicadas en el BOPZ núm. 35, de 13 de febrero de 2001.

Quinto. — En relación al objeto del expediente, se tramita el Plan parcial del sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial para la ordenación pormenorizada del mismo, promovido a iniciativa municipal, con una superficie de 35.331,27 metros cuadrados. Su clasificación como sector de suelo urbanizable delimitado se realiza de forma simultánea a la tramitación de la correspondiente modificación de las normas subsidiarias.

Sexto. — Según la justificación aportada en la memoria, el desarrollo de este suelo industrial plantea la creación de una reserva de suelo separada del casco urbano con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto a corto y medio plazo. Se justifica el emplazamiento por ser este un área de lógica expansión del municipio al encontrarse los terrenos al noroeste, junto al camino del campo de fútbol. Asimismo se justifica su procedencia para permitir la implantación de nuevas actividades en el sector industrial del municipio. Por último se expone que el desarrollo del sector, permitirá, ordenar zonas de equipamientos completando el equipamiento deportivo existente y que actúen como elemento de transición entre los usos industrial y residencial.

Séptimo. — Con relación a la ordenación e infraestructuras propuestas, cabe establecer las siguientes consideraciones. La superficie delimitada y objeto de ordenación pormenorizada es de 35.331,27 metros cuadrados con destino a uso industrial. El terreno se encuentra al sur del campo de fútbol municipal actual, y está formado por las parcelas 194, 196, 198, 388 y 411 del polígono 32 en el paraje “La Plana”.

Los terrenos tienen como titulares al propio Ayuntamiento de Maella y a otros titulares privados que se relacionan en anexo de la memoria. La actuación comprende una sola unidad de ejecución y el sistema de gestión previsto es el de cooperación. El presupuesto de ejecución material previsto para las obras de urbanización asciende a la cantidad de 353.078,78 euros.

Respecto de las normas que resultan de aplicación para la zona industrial cabe reseñar las siguientes:

- Parcela mínima: 200 metros cuadrados con frente mínimo de fachada de 10 metros.
- Edificabilidad máxima: 1,20 metros cuadrados por metro cuadrado.
- Ocupación máxima de parcela: 100%
- Altura para la edificación industrial: 7 metros, PB+1 y con altura máxima de 12 metros.

Tiene acceso rodado a través del camino del campo de fútbol, que en su tramo inicial es suelo urbano consolidado con servicios. Como infraestructuras existentes se describen las siguientes: El sector está conectado con un camino asfaltado al casco urbano. En cuanto al saneamiento, se indica que existe una infraestructura de vertido y que las escorrentías naturales se disipan por infiltración. Se menciona la existencia de un ramal de agua enterrado bajo el vial que conduce al camino del campo de fútbol y que existe línea eléctrica con transformador.

Las nuevas infraestructuras y servicios previstos en la ordenación del Plan parcial se prevén por conexión con las infraestructuras existentes en el suelo urbano inmediato.

El aprovechamiento objetivo que se define en el documento del Plan parcial ponderado para el uso específico industrial es el reflejado en el siguiente cuadro:

- Uso: Industrial.
- Edificabilidad total: 29.618,90 metros cuadrados.
- Coeficiente de homogenización: 1,3664.
- Coeficiente de ponderación: 0,8782.
- Aprovechamiento objetivo ponderado: 26.011,03 metros cuadrados.

En las normas subsidiarias existen más sectores de suelo urbanizable delimitado por lo que con la modificación para la creación de este nuevo sector se debiera definir el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado de Maella. Para el cálculo del aprovechamiento de este sector se definen unos coeficientes asignados desde el documento del Plan parcial sin estar establecidos en las normas subsidiarias ni en la modificación de estas para reclasificar el sector.

Como descripción de la zonificación prevista se describe la distinción entre la superficie de uso lucrativo industrial y las previstas para terrenos de uso público de sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y espacios libres, viario y estacionamientos.

Las parcelas edificables susceptibles de aprovechamiento zona industrial son las siguientes:

	Superficie	Ocupación	Coef. edif.	Edificabilidad máx.
Parcela A	16.225,36 m ²	100%	1,2 m ² /m ²	19.470,43 m ²
Parcela B	1.715,36 m ²	100%	1,2 m ² /m ²	2.058,43 m ²
Parcela C	1.965,06 m ²	100%	1,2 m ² /m ²	2.358,07 m ²
Parcela D	1.822,81 m ²	100%	1,2 m ² /m ²	2.187,37 m ²
Parcela E	2.953,81 m ²	100%	1,2 m ² /m ²	3.544,57 m ²
	24.682,40 m ²			29.618,87 m ²

Octavo. — En relación con el cumplimiento de los módulos de reserva, cabe establecer las siguientes consideraciones. Las reservas para dotaciones locales se justifican de acuerdo con las características del sector, con una superficie bruta del área ordenada de 35.331,27 metros cuadrados y una edificabilidad industrial de 29.618,90 metros cuadrados. Conforme a estas se cuantifican las siguientes reservas y cesiones de suelos públicos:

- Espacios libres públicos (*): Reserva, 6.495,01/3.533,12/2.063,30 metros cuadrados. Mínimo Reglamento, 5.331,40 metros cuadrados.
- Equipamiento educativo y social: Reserva, 2.961,89 metros cuadrados. Mínimo Reglamento, 2.961,89 metros cuadrados.
- Aparcamientos en viario: Reserva, 135 unidades. Mínimo Reglamento, 149 unidades.
- Superficie de viarios: Reserva, 4.153,84 metros cuadrados. Mínimo Reglamento, —.

(*) En la documentación figuran tres valores distintos.

La justificación de las reservas de dotaciones locales conforme al Reglamento que le resulta de aplicación presenta errores en el articulado de aplicación debiendo calcularse conforme al artículo 85 del Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Las plazas de aparcamiento grafiadas en planos sobre viario público son 135 unidades, las que se justifican según la memoria como número mínimo son 45 plazas, obtenidas por aplicación de forma errónea del porcentaje establecido por el reglamento para el uso residencial. Ambas cantidades resultan inferiores a las previstas en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo. Por tanto deberá completar la reserva de plazas de aparcamiento en viario público conforme a lo establecido en el artículo 85.4, apartado a), del Reglamento de Planeamiento.

En el apartado de 4.4 “Zonificación” se justifica como valor adoptado de espacios libres de uso y dominio público una superficie de 6.495,01 metros cuadrados, que no coincide con la superficie ordenada. En los cuadros resumen de superficies el valor asignado es de 3.533,12 metros cuadrados. Este a su vez resulta distinto del dato que figura en la documentación gráfica de planos de 2.063,30 metros cuadrados para zona verde e igualmente resulta inferior a la previsión de 18 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie industrial construida que establece el Reglamento en su artículo 85.2 a). Por tanto se deberá completar la superficie mínima de reserva de superficie para espacios libres públicos conforme a la normativa que le resulta de aplicación. Se recomienda realizar una regulación de medidas mínimas en caso de producirse retranqueos.

Noveno. — En relación con otras determinaciones, cabe establecer las siguientes consideraciones. Los planes parciales tienen competencia como planeamiento remitido para desarrollar las determinaciones establecidas en las normas subsidiarias como planeamiento base, pero no para definir determinaciones que son competencia del planeamiento de primer grado. Así, aún cuando en el Plan parcial tramitado simultáneamente se definen determinados aspectos, faltaría por justificar su definición como contenido de las normas subsidiarias de las determinaciones que le resultarían de aplicación a este sector en cuanto a aprovechamiento, usos, condiciones de ordenación, etc.

Examinada la documentación no se aporta al expediente Estudio de tráfico, ni Estudio económico que analice el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o su puesta en marcha ni por la prestación de los servicios resultantes, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en su nueva redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, deberán incluirse ambos estudios como documentación propia del Plan parcial.

Décimo. — A la vista de todos los argumentos esgrimidos anteriormente, el planeamiento que se pretende no queda justificado por el grado de ocupación de los suelos industriales existentes en el municipio, por otra parte el Plan parcial adolece de graves defectos en relación con la documentación así como de concepto. Por otra parte en relación con la zona verde grafiada, debido a la existencia de un talud no se considera adecuada su ubicación debido a la imposibilidad de accesibilidad rodada y peatonal

En virtud de lo expuesto,

La M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe previo a la aprobación definitiva de Plan parcial del suelo urbanizable delimitado paraje “Plana” (zona industrial), hasta tanto no se subsanen los siguientes reparos:

1. Se deben completar las reservas mínimas de dotaciones locales de espacios libres públicos y de previsión de plazas de aparcamiento conforme a la normativa que le resulta de aplicación, de conformidad con lo establecido en la parte expositiva de este acuerdo.

2. Falta aportar estudio de tráfico y estudio de impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en su nueva redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril.

3. En relación con la modificación y contenido propio de las normas subsidiarias, se deben definir las determinaciones que resulten de aplicación al desarrollo del sector en cuanto a aprovechamiento, usos, condiciones de ordenación, etc.

4. Por otro lado la creación del nuevo sector plantea la necesidad de realizar el cálculo del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado de Maella.

5. La determinación de los coeficientes de homogeneización y ponderación que se establecen para el cálculo del aprovechamiento del sector debieran quedar establecidos como determinación de las normas subsidiarias y no como contenido del Plan parcial. La definición de estos pone en relación las características de este sector en relación con el resto del suelo urbanizable de Maella y no un reparto interno dentro de un sector con uso y tipología única.

6. Se deberá reconsiderar la zona verde grafiada, debido a la existencia de un talud que imposibilita su accesibilidad rodada y peatonal.

Segundo. — En todo caso se recuerda que la aprobación definitiva de este Plan parcial queda supeditada a la de la aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias municipales.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Maella e interesados.

La Almunia de Doña Godina. — *Informe para modificación aislada número 7 (UE 12) del Plan General de Ordenación Urbana. COT 2008/172.*

Visto el expediente relativo a la modificación número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina relativa a inclusión de franja de suelo urbano consolidado en unidad de ejecución 12, ajuste del ancho de la ronda del Justicia de Aragón y vía transversal hacia carretera A-220 se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El expediente correspondiente a la presente modificación tuvo entrada en el registro General del Gobierno de Aragón con fecha 1 de junio de 2008. Con fecha 30 de julio de 2008, se remite escrito de suspensión por considerar que la documentación no era suficiente para proceder a la evacuación del informe. Posteriormente se completa la documentación y tiene entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 20 de julio de 2010. Se aporta expediente administrativo y documento técnico redactado por los arquitectos don J. Ignacio de Rosendo Klecker y don Gerardo Molpeceres López.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado del secretario de la Corporación de la sesión celebrada el 22 de febrero de 2008 por el que se acuerda la aprobación inicial de la modificación aislada número 7 del Plan General de Ordenación Urbana. Se observa que existe un error en el certificado del acuerdo plenario ya que la literalidad del mismo no coincide con el texto publicado en el correspondiente “Boletín Oficial”. Advertida dicha deficiencia y puestos en contacto con el Ayuntamiento se asume el compromiso de enviar la documentación rectificada, es decir el tenor del acuerdo aprobado se nos informa que es el coincidente con el de la publicación en el Boletín Oficial. Dicha modificación se tramita a instancia del propio Ayuntamiento, según proyecto técnico suscrito por los técnicos anteriormente mencionados.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 63, de 18 de marzo de 2008. Consta certificado de la Secretaría de la Corporación de fecha 28 de abril de 2008 en el que se hace constar la inexistencia de alegaciones. Se desprende de la documentación aportada por el Ayuntamiento completando este expediente que se ha procedido a una nueva exposición al público del documento redactado, ya que se nos adjunta la existencia de una alegación interpuesta por don Carlos Javier Orna Vera y doña Carmen García Escusol, no consta en el expediente su resolución.

Cuarto. — No constan informes sectoriales. Sin embargo, se considera necesario obtener los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- Informe del Ministerio de Defensa en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del texto refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio.

- Informe del Departamento de Carreteras de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo establecido en el artículo 30.2 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 73.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón. En el caso del Plan General las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, y artículo 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

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:

- Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

- Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

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

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en los artículos 73.1 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Cuarto. — El municipio de La Almunia de Doña Godina cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística.

Quinto. — En relación con el objeto del presente expediente, la modificación consiste en reajustar la delimitación y condiciones de desarrollo de la unidad de ejecución núm. 12 del Plan General de Ordenación Urbana, incluyendo una franja de suelo urbano consolidado de uso equipamiento, ajustar el ancho de la Ronda del Justicia de Aragón a su paso por la unidad de ejecución núm. 12, fijar el ancho de la carretera A-220 a su paso por el ámbito de la unidad de ejecución núm. 12.

En cuanto a la superficie de la unidad de ejecución, indicar que se pasa de los 8.023 metros cuadrados del Plan General de Ordenación Urbana vigente a los 8.926,57 metros cuadrados de la modificación planteada.

La superficie destinada al uso residencial pasa de los 4.579 metros cuadrados vigentes a los 5.220,14 propuestos, y en cuanto al viario, se pasa de los 3.444 metros cuadrados vigentes a los 3.706,43 propuestos.

- Vivienda protegida: pasa de 9 viviendas a 15 viviendas.

- Vivienda libre: pasa de 33 a 35 viviendas.

Afecta a la configuración de los espacios edificables, a los espacios viarios ubicados entre las tres manzanas edificables, anchura de viales y aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución número 12. El ajuste de la delimitación de la unidad de ejecución y de la traza del viario de 10 metros de anchura en colindancia con el vallado perimetral de las instalaciones destinadas a Cuartel de la Guardia Civil, guarda relación con la traza viaria y zonificación determinada en el Plan parcial del sector S4, en el que se destina la parcela contigua al lindero norte de la parcela del mencionado cuarte a equipamiento público, zonificación similar a la prevista en el Plan General para la parcela contigua efectivamente ocupada por el cuartel. Por lo tanto y siempre que se obtenga el informe favorable de Defensa, la relación entre equipamiento edificado, parcela de equipamiento definida en el Plan parcial del sector S4 y nuevo trazado viario garantiza una correcta lectura de la trama urbana, evitando la disfunción aparente asociada a la previsión de un espacio de equipamiento (en la práctica inedificable), junto a las instalaciones del mencionado cuartel.

Sexto. — Conforme se justifica en la memoria aportada por la entidad la necesidad de la modificación se apoya en las siguientes cuestiones,

- En cuanto a la delimitación: conforme la delimitación vigente, quedaría una franja de 15 metros entre la valla del Cuartel de la Guardia Civil y la delimitación de la unidad, de tal modo que el desarrollo de la unidad no resolvería

de forma completa la urbanización del espacio hasta el límite del cuartel mencionado.

—Por lo que respecta a la estructura territorial. En el mismo proyecto se indica que la ronda del Justicia tiene una sección de 26 metros en el suelo urbano consolidado y al paso por la UE-12, pasa a una sección de 18 metros lo que dificulta la legibilidad del sistema viario por ser además un viario estructurante de la trama urbana. Además en la situación vigente, la alineación de la edificación al paseo de Ronda, se encuentra excesivamente próxima a la red de abastecimiento existente.

—En cuanto a la compatibilidad de usos, no existe incidencia en la modificación planteada.

Séptimo. — Los parámetros fijados en el Plan General de Ordenación Urbana de la Almunia vigentes para la unidad de ejecución 12 son los siguientes:

- 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 el planeamiento de desarrollo: Cinco 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:
 - Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.
 - 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: 2,50 metros cuadrados por metro cuadrado.
 - Aprovechamiento medio del sector: 1,4268.
 - Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 42,92%.
 - Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.
 - El número máximo de viviendas asignado por el Plan es de 42.

Los parámetros propuestos para la unidad de ejecución 12 son los siguientes:

- 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 el planeamiento de desarrollo: Tres años (desde modificación núm. 7).
- Cesión mínima del 10% del aprovechamiento para el municipio.
- Un mínimo del 30% de las viviendas construidas en este ámbito serán de vivienda protegida de Aragón.
- Determinaciones exigidas en el artículo 35 de la Ley Urbanística de Aragón:
 - Delimitación de su perímetro: El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.
 - 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: 2,50 metros cuadrados por metro cuadrado.
 - Aprovechamiento medio del sector: 1,4620.
 - Dotaciones locales: Espacios libres y viarios: 41,52%.
 - Zonificación: Esta unidad tiene la calificación de R-4.

Octavo. — En relación con la vivienda protegida a la vista de lo anterior cabe establecer las siguientes consideraciones. De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria novena de la Ley 1/2008, de 4 de abril, al tratarse de una modificación del planeamiento general que afecta al suelo urbano no consolidado y supone un aumento del aprovechamiento, se deberá dar cumplimiento al nuevo régimen de reservas establecido por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, tras su modificación operada, debiendo cumplirse un 30% de la edificabilidad residencial prevista en el ámbito con destino a viviendas protegidas de Aragón. Cabe indicar, que se da cumplimiento al mismo porcentaje al aumentar la previsión de nueve viviendas a quince viviendas. Asimismo, se propone en el proyecto que la específica ubicación de la reserva para vivienda protegida se pospone a la redacción del proyecto de reparcelación, indicando la manzana sobre la que se debe resolver.

Noveno. — Analizando la solución propuesta, se comprueba que la nueva traza mejora la ordenación de la unidad de ejecución, proponiendo un incremento del aprovechamiento residencial proporcional al incremento de superficie que se deduce del conveniente ajuste en la delimitación de la unidad de ejecución, no obstante se incide en la falta de los informes señalados en el antecedente de derecho tercero de este informe, sin los que no puede emitirse el informe requerido.

En virtud de lo expuesto,

La M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe a la modificación número 7 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de la Almunia de Doña Godina,

consistente en la ampliación de la unidad de ejecución núm. 12 mediante el cambio de una superficie de suelo urbano consolidado de uso equipamiento general a suelo urbano no consolidado de uso residencial y la consiguiente reordenación de la misma, hasta tanto se subsanen los siguientes reparos:

- Deberá aportarse informe del Ministerio de Defensa en virtud de lo establecido en la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio.
- Deberá aportarse informe del Departamento de Carreteras de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo establecido en el artículo 30.2 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Deberá aportarse plano del estado modificado de la misma escala que el que se sustituye del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Cadrete. — *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo a la autorización en suelo no urbanizable de reforma de línea aérea media tensión Cuarte, tramo entre centro de transformación Sisallete núm. 3 y centro de transformación intemperie Elevación de Aguas Cadrete, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. COT 2007/574.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 18 de enero de 2008 se notificó al Ayuntamiento de Cadrete, mediante el correspondiente escrito del subdirector de Urbanismo, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la suspensión del trámite para emitir informe, con interrupción del plazo para resolver hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

En virtud de lo expuesto,

La M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Cadrete del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de reforma de línea aérea media tensión Cuarte, tramo entre centro de transformación Sisallete núm. 3 y centro de transformación intemperie Elevación de Aguas Cadrete, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

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

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

Zaragoza, 17 de septiembre de 2010. — La secretaria de la Comisión, Eva María Salas Brosed.

* * *

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 9 de noviembre de 2010, reunido bajo la presidencia de doña Nuria Mas Farré, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Contamina. — *Plan General de Ordenación Urbana. Cumplimiento de prescripciones. COT 2006/172.*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente documento de Plan General tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 18 de mayo de 2010.

Segundo. — La nueva documentación presentada ha sido elaborada por el mismo equipo redactor del documento inicial con fecha de visado del Colegio de Arquitectos de Aragón el día 27 de abril de 2010.

Tercero. — En sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 29 de junio de 2007 se acordó aprobar parcialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Contamina y suspender otra parte, con una serie de reparos a subsanar, con el siguiente tenor:

«Primero. — Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Contamina con excepción de lo establecido en el apartado segundo del presente acuerdo, conforme se determina en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón, y en el artículo 64.3 d) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urba-

nística de Aragón, debiéndose completar la documentación aportada en los siguientes reparos que se aportaran en un texto refundido a efectos de la publicación de las normas urbanísticas y ordenanzas conforme se establece en el artículo 68 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en relación al suelo urbano consolidado, con los siguientes reparos que se mencionan a continuación:

—Se deben incorporar las determinaciones derivadas de los informes sectoriales establecidos en la parte expositiva del presente informe así como aportar el informe de ADIF en lo relativo a la línea férrea Madrid-Zaragoza y la línea de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-frontera francesa, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

—Corregir las determinaciones de las normas urbanísticas y ordenanzas conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente acuerdo.

Segundo. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Contamina, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3 d) 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, del Gobierno de Aragón, en las siguientes áreas en tanto no se subsanen las siguientes deficiencias:

1. Suelo urbanizable delimitado:

a) Existe una cierta contradicción entre los objetivos que explicitan en la memoria del Plan: “Promoción de turismo de calidad mediante la explotación de los recursos naturales existentes, aguas termales” con los datos objetivos que se recogen en la ficha del sector de 29 hectáreas, en cuya ordenación propuesta se indica la preponderancia de los usos residenciales frente a terciarios. Del análisis de dichos parámetros, se comprueba el excesivo dimensionado del uso residencial en relación con el terciario y equipamiento privado. Cuestión que todavía queda más acentuada, al considerar la baja capacidad residencial que el Plan asigna al entorno del casco consolidado definido como zona periférica. La configuración que propone el nuevo Plan, podría conducir a la paradoja de que el desarrollo de la actividad turística-hotelería, incidiese escasamente en la consolidación del núcleo tradicional, al encontrarse satisfecha la demanda residencial en el nuevo sector y no encontrarse previstos adecuados instrumentos de planeamiento y gestión para los suelos ubicados en torno al casco urbano tradicional.

b) Se deberá justificar la coherencia de la previsión de 297.800 metros cuadrados de superficie de terreno clasificado como suelo urbanizable delimitado con el modelo territorial adoptado y con el propio instrumento de planeamiento en tramitación.

c) El sector de suelo urbanizable delimitado se encuentra atravesado por dos pequeños barrancos, que deberían ser objeto de análisis hidrológico previamente a la redacción de un Plan parcial, debiéndose incorporar este condicionado en la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Suelo urbanizable no delimitado:

a) Se debe concretar un reparto de los usos dentro del área de suelo urbanizable no delimitado como criterio para la delimitación de sectores en la misma, quedando condicionado a la propuesta que se derive en relación al suelo urbanizable delimitado y al crecimiento del casco consolidado, de acuerdo con todo lo dispuesto en la parte expositiva.

b) Asimismo, se debe incorporar la obligación y procedimiento para realizar la consulta previa, antes de tramitar el correspondiente Plan parcial de desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo 51.2 de la Ley Urbanística de Aragón.

3. Suelo no urbanizable:

a) Se debe completar la regulación del suelo no urbanizable estableciendo claramente los usos permitidos y prohibidos en cada categoría y subcategoría de suelo así como los parámetros urbanísticos de aplicación.

b) Se recomienda redefinir la zona periférica. Puesto que el objetivo del plan es la generación de nueva actividad económica que permita la subsistencia del casco tradicional, se considera más adecuado al desarrollo urbano que la denominada “zona periférica” sea el ámbito destinado al crecimiento residencial natural de la trama urbana, como consecuencia de la nueva actividad económica. El modelo territorial propuesto da como consecuencia el traslado del núcleo de población al nuevo sector previsto de suelo urbanizable delimitado, condicionando el desarrollo urbano del casco tradicional del municipio con la previsión de la zona periférica que no permite dar continuidad de forma real a la trama urbana actual. De este modo, conforme se establece en la parte expositiva, es necesario revisar el modelo planteado en un Plan General de Ordenación Urbana ordinario y promover el desarrollo de la superficie destinada a la zona periférica a través de unidades de ejecución o sectores, de acuerdo con unos ratios de crecimiento adecuados y de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/1999,

de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, posibilitándose así un desarrollo y crecimiento ordenado y adecuado del casco tradicional actual.

c) Corregir las determinaciones relativas a las normas urbanísticas conforme se determina en la parte expositiva del presente acuerdo.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Contamina e interesados».

Cuarto. — En sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 7 de julio de 2010 se adoptó nuevo acuerdo, con el siguiente tenor:

«Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 29 de junio de 2007, a excepción de las que se establecen a continuación y aprobar definitivamente de forma parcial el ámbito de suelo urbanizable no delimitado destinado a un uso de servicios y el suelo no urbanizable con las siguientes prescripciones y a excepción de lo previsto en los apartados segundo y tercero de este acuerdo:

—Se deberá aportar el informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en lo relativo a la línea férrea Madrid-Zaragoza y la línea de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-frontera francesa, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

—Se deberán corregir las siguientes normas y ordenanzas urbanísticas que se ponen de manifiesto en el fundamento de derecho segundo de este acuerdo.

Segundo. — Suspender la aprobación definitiva de los suelos urbanos no consolidados así como de los suelos urbanizables no delimitados R1 y R2, que anteriormente conformaban la zona periférica hasta tanto se de cumplimiento a los siguientes reparos:

—Los suelos urbanos no consolidados exceden del tercio de superficie del suelo urbano consolidado teniendo muchos de ellos la misma situación física (campos agrícolas) que el clasificado como suelo urbanizable no delimitado contiguo por lo que se debe justificar la clasificación de estos terrenos dentro de los criterios establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística. Cabe indicar que el criterio de consolidación debe ser aplicado por áreas tipológicas homogéneas, cuestión que no se encuentra justificada en el documento tramitado.

—A la vista de lo anterior, se deberá reconsiderar la clasificación de suelo urbanizable delimitado (sectores R1 y R2) contiguo y solucionar el acceso a estos suelos.

Tercero. — Suspender la aprobación definitiva de los suelos urbanizables no delimitados de uso terciario y de equipamiento que se sitúan al otro lado de la autovía Zaragoza-Madrid hasta tanto se de cumplimiento a los siguientes reparos:

—Se deberá realizar una previsión del acceso a dicho ámbito que garantice la adecuada inserción del mismo y un desarrollo adecuado.

—Se considera que la edificabilidad de 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado prevista para el ámbito es excesiva, por lo que se deberá proceder a su reconsideración a la baja, pareciendo adecuado un parámetro de 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado.

Cuarto. — Se han observado cambios con respecto al suelo urbano consolidado que habían sido aprobado definitivamente en el anterior acuerdo de la Comisión, debiendo ese Ayuntamiento proceder a rectificar tales aspectos volviendo a la documentación aprobada definitivamente por esta Comisión provincial conforme a lo dispuesto en el fundamento de derecho segundo de este acuerdo.

Quinto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Contamina e interesados.

Sexto. — Se adjunta al presente acuerdo el informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 27 de abril de 2010».

Quinto. — Con fecha 2 de agosto de 2010, tiene lugar la entrada de nueva documentación que se materializa únicamente en dos folios explicativos, quince folios en los que se detallan las modificaciones y dos planos de ordenación, ha sido elaborada por el mismo equipo redactor del documento inicial. Carece de diligencia respecto a la aprobación municipal de dicho documento, y consta fecha de visado por el Colegio de Arquitectos de Aragón el día 27 de julio de 2010.

Sexto. — Por los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al Plan General de Ordenación Urbana de Contamina.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de

Aragón por le que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio la aprobación definitiva de los Planes Generales, y para ello dispone de un plazo de cinco meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano competente para resolver.

Segundo. — A la vista de la documentación presentada y de acuerdo con las prescripciones impuestas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de 29 de junio de 2007, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, en relación con el primer apartado del acuerdo de la Comisión referido, cabe establecer las siguientes consideraciones:

«Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 29 de junio de 2007, a excepción de las que se establecen a continuación y aprobar definitivamente de forma parcial el ámbito de suelo urbanizable no delimitado destinado a un uso de servicios y el suelo no urbanizable con las siguientes prescripciones y a excepción de lo previsto en los apartados segundo y tercero de este acuerdo:

—Se deberá aportar el informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en lo relativo a la línea férrea Madrid-Zaragoza y la línea de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-frontera francesa, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario

—Se deberán corregir las siguientes normas y ordenanzas urbanísticas que se ponen de manifiesto en el fundamento de derecho segundo de este acuerdo».

Cabe indicar que no se ha aportado al expediente el informe de ADIF en lo relativo a la línea férrea Madrid-Zaragoza y la línea de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-frontera francesa, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, por lo que se mantiene el reparo como pendiente de subsanar en la nueva documentación que se aporte. No obstante, se han establecido unas bandas de protección como suelo no urbanizable especial, con una anchura de 50mts a cada lado de la plataforma ferroviaria, lo que desde el punto de vista técnico parece que motiva un pronunciamiento favorable del organismo. Ello unido a que dicha infraestructura se sitúa muy alejada del núcleo urbano, sobre terrenos no urbanizables.

En cuanto a las normas y ordenanzas urbanísticas, se ha procedido a la corrección de las mismas.

En segundo lugar, con respecto al apartado segundo del acuerdo de la Comisión, cabe establecer las siguientes consideraciones:

«Segundo. — Suspender la aprobación definitiva de los suelos urbanos no consolidados así como de los suelo urbanizables no delimitados R1 y R2, que anteriormente conformaban la zona periférica hasta tanto se de cumplimiento a los siguientes reparos:

—Los suelos urbanos no consolidados exceden del tercio de superficie del suelo urbano consolidado teniendo muchos de ellos la misma situación física (campos agrícolas) que el clasificado como suelo urbanizable no delimitado contiguo por lo que se debe justificar la clasificación de estos terrenos dentro de los criterios establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística. Cabe indicar que el criterio de consolidación debe ser aplicado por áreas tipológicas homogéneas, cuestión que no se encuentra justificada en el documento tramitado.

—A la vista de lo anterior, se deberá reconsiderar la clasificación de suelo urbanizable delimitado (sectores R1 y R2) contiguo y solucionar el acceso a estos suelos».

Cabe indicar que ha sido rectificada la documentación técnica, reduciendo el ámbito del suelo urbano no consolidado, e integrando en el suelo urbanizable los excesos detectados en el suelo urbano no consolidado, dando así cumplimiento a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. En cuanto a la necesidad de solucionar el acceso a estos suelos, se prevé un acceso que pincha en la rotonda prevista que deberá contar con el pronunciamiento favorable de órgano competente en materia de carreteras. Al respecto, se deberá obtener la debida autorización cuando se proceda a su ejecución previa redacción del correspondiente proyecto de urbanización. De otro lado, deberá constar en la ficha de la unidad de ejecución la carga de la ejecución del mismo o resolverse la financiación de la ejecución de la manera que se estime más procedente.

En tercer lugar, con respecto al apartado tercero del acuerdo de la Comisión referido, cabe establecer las siguientes consideraciones:

«Tercero. — Suspender la aprobación definitiva de los suelos urbanizables no delimitados de uso terciario y de equipamiento que se sitúan al otro lado de la autovía Zaragoza-Madrid hasta tanto se de cumplimiento a los siguientes reparos:

—Se deberá realizar una previsión del acceso a dicho ámbito que garantice la adecuada inserción del mismo y un desarrollo adecuado.

—Se considera que la edificabilidad de 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado prevista para el ámbito es excesiva, por lo que se deberá proceder a su reconsideración a la baja, pareciendo adecuado un parámetro de 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado».

Cabe indicar que ha sido rectificada la documentación técnica, asignando la edificabilidad de 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado al sector de suelo urbanizable no delimitado. Se condiciona el desarrollo del sector a la previa consulta y autorización del enlace con la autovía de Aragón.

En cuarto lugar, con respecto al apartado cuarto del acuerdo de la Comisión referido, cabe establecer las siguientes consideraciones:

«Cuarto. — Se han observado cambios con respecto al suelo urbano consolidado que habían sido aprobado definitivamente en el anterior acuerdo de la Comisión, debiendo ese Ayuntamiento proceder a rectificar tales aspectos volviendo a la documentación aprobada definitivamente por esta Comisión Provincial conforme a lo dispuesto en el fundamento de derecho segundo de este acuerdo».

La documentación técnica ha sido rectificada, volviendo a la documentación aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión anterior, eliminando, por lo tanto, las modificaciones introducidas.

Tercero. — Por todo lo expuesto, pueden darse por resueltas las incidencias significadas en los acuerdos precedentes, sin perjuicio de los aspectos puestos de manifiesto anteriormente, siendo necesaria la remisión del texto íntegro del Plan General, puesto que únicamente han sido remitidos los documentos parciales que han considerado afectados por las disposiciones del último acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 29 de junio de 2007, a excepción de la necesidad de aportar el informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, reiterando la necesidad de obtenerlo e incorporar las determinaciones del mismo en el documento del plan general, o en su caso acreditar el silencio administrativo.

Segundo. — Levantar la suspensión acordada en los apartados segundo y tercero del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 29 de junio de 2007 y aprobar el Plan General de Ordenación Urbana de Contamina en lo relativo a los suelos urbanos no consolidados así como de los suelo urbanizables no delimitados R1 y R2 y los suelos urbanizables no delimitados de uso terciario y de equipamiento que se sitúan al otro lado de la autovía Zaragoza-Madrid así como considerar cumplido el apartado cuarto.

Tercero. — Se deberá remitir a este Consejo Provincial un texto refundido por triplicado debidamente visado y diligenciado que integre las determinaciones del informe de organismo sectorial una vez emitido, así como ordenar la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Contamina.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Contamina e interesados.

El Frago. — *Plan General de Ordenación Urbana. COT 2010/189.*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 9 de septiembre de 2010.

Segundo. — La nueva documentación presentada esta visada por el Colegio de Arquitectos de Aragón, Demarcación de Zaragoza, y la misma corresponde al proyecto técnico del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo se aporta expediente municipal completo.

Tercero. — Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de El Frago fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 1 de septiembre de 2006 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el “Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma” núm. 107, de 15 de septiembre de 2006, y en “Heraldo de Aragón”, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, teniendo en cuenta que como resultado de la información pública se presentan escritos de alegaciones en los que consta mediante certificado de acuerdo plenario su resolución. Obra en el expediente remitido copia fiel de la resolución de las alegaciones formuladas ante el Ayuntamiento.

Cuarto. — Resultando que nuevamente y como consecuencia de la entrada en vigor de la legislación medioambiental aplicable a la tramitación del planeamiento general, con fecha de 28 de marzo de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de El Frago efectúa acuerdo nueva aprobación inicial del Plan General, con objeto de adaptarse a la legislación medioambiental Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y procede a la apertura de un nuevo período de información pública de cuarenta y cinco días, sometiendo el expediente a dicho trámite mediante anuncio en el BOPZ núm. 150, de 19 de septiembre de 2008, y en “Heraldo de Aragón” de 29 de mayo de 2009, de con-

formidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Nuevamente como resultado de la información pública se presentan alegaciones en plazo, a las que se da resolución y se aporta copia fiel de las mismas.

Resultando que con fecha de 25 de junio de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de El Frago adopta acuerdo de aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, éste se remite a esta Comisión con las alegaciones formuladas a los distintos acuerdos plenarios en los que consta pronunciamiento expreso sobre la estimación o desestimación de las mismas.

Quinto. — En relación con los antecedentes de este Plan General de Ordenación Urbana, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, el instrumento de planeamiento con que cuenta la localidad de El Frago es un proyecto de delimitación de suelo aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza por acuerdo adoptado en sesión de 30 de marzo de 1981. No consta que se hayan producido modificaciones al mismo.

En segundo lugar, en relación con la ubicación y condiciones de contorno del municipio, cabe establecer las siguientes consideraciones.

El Frago se sitúa en la zona oriental de la comarca zaragozana de las Cinco Villas, sobre un monte en la confluencia del barranco de Cervera con el río Arba de Biel, en su margen izquierda a 629 metros de altitud, se encuentra a 79 kilómetros de Zaragoza y se llega a través de la N-123, tomando el desvío desde Zuera. Linda con la provincia de Huesca al este (término de Agüero) y con los términos municipales de Biel-Fuencalderas, al norte; Orés, al oeste, y Luna, al sur. Cuenta con una superficie de 33.8 kilómetros cuadrados.

El barranco de Cervera es un afluente del río Arba de Biel de 20 kilómetros de longitud. Nace al norte de Fuencalderas y discurre en marcada dirección sur hasta su desembocadura en el río Arba de Biel, junto a la población de El Frago. El barranco de Cervera tiene un régimen hídrico típicamente mediterráneo, con fuertes estiajes veraniegos que llegan a secarlo, junto con notables crecidas tras temporales de lluvia o tormentas, paliados tan sólo por la importante cubierta vegetal de gran parte de su cuenca.

La población de El Frago cuenta a fecha 2006, con 120 habitantes, tal y como se indica en la memoria del Plan General de Ordenación Urbana, indicar que la estructura urbana de El Frago, es medieval, sobre un altozano. Posee cuatro calles principales: además de las de Zaragoza, Infantes, Cubillo y Príncipe, la calle Mayor y la de San Nicolás se juntan en la plaza Mayor; la de Trévedes y la Nueva completan el conjunto. Su tipología es alargada, desde el foco de la iglesia y la plaza, el conjunto se articula con dos calles principales que llevan hasta el mirador de “El Terrao”, puerta del recinto. Por otra parte, la configuración del casco urbano dentro del término municipal se encuentra muy condicionada por su difícil orografía, que impide la construcción en muchas zonas.

Sexto. — Dentro del expediente administrativo se aportan los siguientes informes sectoriales:

— Informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro conforme se determina en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. Los informes de fecha 21 de diciembre de 2006 y 6 de noviembre de 2008 se emiten favorablemente, respecto de las actuaciones a realizar en los terrenos incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana del Frago —a excepción de las contempladas en la zona periférica y que se ubiquen en la zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados del cauce)— en dichos informes se establece que no requerirán dichas actuaciones autorización del organismo de cuenca, siempre que se recojan en el referido Plan General de Ordenación Urbana y se sujeten a las previsiones establecidas en el mismo.

— No procede la emisión de informe en las actuaciones a realizar en los terrenos clasificados como zona periférica en el Plan General de Ordenación Urbana, la cual presenta una considerable superficie en zona de policía tanto del río Arba de Biel como del barranco de Cervera, y no procede su emisión como consecuencia de la falta de un estudio hidráulico así como de la determinación de las actuaciones que afecten a dicho lugar. (Cabe señalar que no puede delimitarse con la vigente legislación urbanística nuevas áreas de zona periférica).

— Se emite informe favorable en cuanto a lo que respecta a las nuevas demandas hídricas.

— Informe favorable de Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, conforme se determina en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, de fecha 5 de diciembre de 2006, en el mismo se contienen una serie de recomendaciones.

— Informe favorable del Instituto Aragonés del Agua conforme se determina en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, con recomendaciones de fecha 30 de octubre de 2006.

— Informe de la Demarcación de Carreteras del Gobierno de Aragón de fecha 16 de octubre de 2006. No hay tema alguno a objetar dado que la carretera A-1103 (de Erla a Biel) transcurre de sur a norte por el término municipal sin afectar a la zona urbana.

— Informe de Diputación Provincial respecto de la red viaria provincial de fecha 10 de noviembre de 2006. Se informa que dentro de los límites del suelo

urbano no se incluye ningún tramo de carretera, no obstante se advierte de la conveniencia de que el suelo urbano incluya la carretera hasta el límite del mismo, con lo que dicho tramo de carretera pasaría a considerarse como “tramo urbano”.

— Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 25 de mayo de 2010. En él se recomienda que se relacionen las fichas arquitectónicas y arqueológicas cuando sea coincidente el bien a proteger en una única ficha para evitar duplicidades en la información, ya que en el Plan General de Ordenación Urbana aparecen dos catálogos, el de yacimientos arqueológicos y el de bienes arquitectónicos, que conduce a una duplicidad de contenidos.

— Resolución del director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de formulación de la memoria ambiental del Plan General de fecha 10 de mayo de 2010: Se refleja que el Plan General sigue un modelo de crecimiento compacto, minimizando el consumo de suelo y de recursos, acorde con la normativa urbanística, sin apreciarse efectos significativos negativos sobre el LIC Es 2430066 “río Arba de Biel”. Se advierte que la zona periférica de protección excluirá la superficie del monte de utilidad pública núm. 143 “Monte Común” que deberá ser clasificado como suelo no urbanizable especial. Deberá quedar claramente reflejado en el planeamiento la clasificación de las vías pecuarias como suelo no urbanizable especial, teniendo en cuenta su anchura legal y en concreto lo referente a la vía pecuaria “cañada de Racones o de Sora”.

— Informe relativo a las Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de fecha 25 de octubre de 2006, en el que se hace unas indicaciones sobre los derechos de los operadores, usos compartidos, instalaciones radioeléctricas, redes públicas de comunicaciones e infraestructuras de telecomunicación de los edificios con unos extractos de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. Presenta como anexo, el procedimiento administrativo para la instalación de infraestructuras de las redes de radiocomunicación.

Séptimo. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón si bien el procedimiento a seguir en este Plan lo será conforme previenen los artículos 42 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 64 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de esta Ley 5/1999, de 25 de marzo, por ser esta ley la que debe aplicarse a este expediente por haberse aprobado inicialmente, con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón y 60 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, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — Con relación al modelo de crecimiento territorial establecido cabe señalar las siguientes determinaciones. Cabe indicar en primer lugar, que el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio ponderará desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a una serie de criterios como son: 1.º) la primacía del núcleo de población compacto, 2.º) tener un horizonte temporal máximo de gestión de diez años, 3.º) la imposibilidad de modificar el sistema municipal de núcleos de población generando otros nuevos núcleos y 4.º) justificar los desarrollos previstos.

La mayor parte del término se clasifica como no urbanizable, en parte protegido por su valor natural y paisajístico y en parte por sus características que posibilitan su cultivo, delimitándose montes de utilidad pública, con distribución irregular, en un término donde la difícil orografía lo limita a las zonas más llanas. También se protegen los cauces de agua, en especial el río Arba y el barranco de Cervera. En la misma memoria del Plan se indica que únicamente se clasifica además suelo urbano consolidado y no consolidado. También se establece la categoría de área periférica.

La superficie clasificada como suelo urbano consolidado alcanza 3,03 hectáreas y la clasificada como suelo urbano no consolidado alcanza 0,97 hectáreas.

Cuarto. — Con respecto a la clasificación del suelo que se prevé cabe establecer las siguientes determinaciones. El presente Plan General clasifica los suelos del término municipal del Frago en urbanos, consolidados y no consolidados, zona periférica, suelo no urbanizables especiales y genéricos.

En primer lugar, dentro del suelo no urbanizable, como suelo no urbanizable especial se distinguen tres categorías:

- Zona 1. Valores naturales.
 - Zona 2. De protección de los valores hidrológicos.
- Dentro de estas dos zonas se delimitan los montes de utilidad pública donde es obligatorio el cumplimiento de su normativa sectorial además de la propia de cada zona en la que se encuentre.
- Zona 3. De protección arqueológica.

Cañada. Se delimita para el cumplimiento de su normativa sectorial: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, artículo 100 de las normas, se han representado gráficamente en el plano de ordenación número 2.

En cuanto a las condiciones generales de aplicación del Plan en el suelo no urbanizable especial, indicar que en esta clase de suelo se prohíbe cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o lesione los valores a proteger. Se distinguen entre:

—Usos permitidos: no requieren autorización del Consejo Provincial de Urbanismo.

—Usos autorizables: Se requiere previa autorización del Consejo y/o Dirección General de Ordenación Rural, de la Confederación Hidrográfica del Ebro, del Servicio de Carreteras, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, según proceda.

—Usos autorizables excepcionalmente: requiere tramitación ambiental específica conforme legislación de evaluación de impacto ambiental.

—Usos prohibidos: los incompatibles con el medio natural protegido.

Dentro de los suelos no urbanizables de régimen especial la denominación adopta la forma siguiente:

ZONA 1: Suelo protegido por sus valores naturales: superficies con abundante vegetación, montes de utilidad pública, áreas arboladas, etc. Se admiten los mismos usos que en el suelo no urbanizable genérico, siempre y cuando se demuestre que no lesiona los valores que se quieren proteger. Las condiciones de la edificación son las siguientes:

- Parcela mínima:
 - En edificaciones agrarias y vivienda unifamiliar vinculada a la explotación: 5.000 metros cuadrados.
 - En vivienda unifamiliar: 10.000 metros cuadrados.
 - En rehabilitación de caseríos dispersos: la existente
 - En el resto de usos permitidos: la necesaria para el desarrollo del fin propuesto.

- Edificabilidad y ocupación:
 - En edificaciones agrarias: 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,50 para uso agropecuario
 - En edificaciones de interés público: 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado.
 - Viviendas unifamiliares: 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado; distancia entre edificaciones, 150 metros.
 - En rehabilitación de caseríos dispersos: la existente.

En el resto de usos permitidos: no se limita, estando a lo dispuesto en las Normas de Protección del propio Plan.

- Retranqueos:
 - En vallados y cerramientos: 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento.
 - En edificaciones: 8 metros al borde del camino y 5 metros a cerramientos de los restantes linderos
 - En rehabilitación: los existentes.
- Altura máxima:
 - Nueva planta: 7 metros a cara inferior del alero
 - Máxima visible: 10 metros.
 - En rehabilitación: la existente.

Además de ello, se regulan condiciones relativas a características constructivas, y medidas correctoras para asegurar la correcta integración de la edificación en el suelo no urbanizable.

ZONA 2: Incluye las corrientes naturales, continuas o discontinuas, riberas y zona de policía de 100 metros, barrancos y fuentes. Las condiciones de la ordenación se refieren fundamentalmente a recordar la legislación aplicable en la materia.

ZONA 3: Zona de protección arqueológica. Incluye la zona arqueológica de “El fosal de los judíos”, en cuanto a la autorización de obras se remite a autorización del director general de Patrimonio Cultural.

Los suelos no urbanizables genéricos son el resto de los terrenos que por sus características no requieren de ninguna protección especial, ahora bien son inadecuados para el desarrollo urbano.

Para la totalidad del suelo no urbanizable se regula la definición de núcleo de población.

La regulación en el suelo no urbanizable genérico, indica que se incluye en ésta categoría el resto de los suelos del término municipal inadecuados para el desarrollo urbano, por sus valores agrícolas, paisajísticos y ambientales. Se

distinguen tres tipos de usos, en función de la tramitación de sus respectivas licencias:

- Usos cuyas construcciones están sujetas a licencia municipal:
- Usos cuyas construcciones están sujetas a autorización especial: construcciones de interés público. Renovación de construcciones existentes, en caso de precisar urbanización se tramitará Plan especial.
- Usos cuyas instalaciones requieran declaración ambiental integrada: las correspondientes al anexo IV de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

Las condiciones de la edificación son las siguientes:

- Parcela mínima:

En edificaciones agrarias y vivienda unifamiliar vinculada a la explotación: no se limita.

En vivienda unifamiliar: 10.000 metros cuadrados.

En rehabilitación de caseríos dispersos: la existente.

—Edificabilidad y ocupación:

- En edificaciones agrarias: 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,50 para uso agropecuario

- En edificaciones de interés público: 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Viviendas unifamiliares: 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado; distancia entre edificaciones 150 metros.

- En rehabilitación de caseríos dispersos: La edificabilidad y ocupación la existente, con incremento de hasta el 10%.

- Retranqueos:
 - En vallados y cerramientos 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento.

- En edificaciones: 8 metros al borde del camino y 5 metros a cerramientos de los restantes linderos

- En rehabilitación: los existentes.

- Altura máxima:
 - Nueva planta: 7 metros a cara inferior de alero.

- Máxima visible: 10 metros.

- En rehabilitación: la existente.

Además de ello, se regulan condiciones relativas a características constructivas, y medidas correctoras para asegurar la correcta integración de la edificación en el suelo no urbanizable.

En segundo lugar, como suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado se ha incluido una unidad de ejecución, asumiendo las obligaciones del artículo 18 de la Ley Urbanística de Aragón, es decir debe procederse a la distribución equitativa de beneficios y cargas, costear y ejecutar las obras de urbanización correspondientes, y ceder gratuitamente al municipio los terrenos de dotaciones locales y, en su caso, sistemas generales adscritos a la unidad. Se ha delimitado una sola unidad de ejecución, cuya situación consta en el plano número 3, se trata de una única parcela de propiedad municipal. Su ordenación queda totalmente detallada desde el Plan General. Se han buscado los siguientes objetivos:

- Conseguir una zona de expansión residencial de menor densidad pues se trata de zonas periféricas en donde es aconsejable bajar alturas y ocupaciones para que sea el centro histórico el que destaque en el conjunto, posibilitando al máximo las viviendas unifamiliares con jardín (ya que es la tipología más difícil de encontrar y más solicitada actualmente).

- Obtención de terrenos dotacionales municipales. Su superficie es de 0,97 hectáreas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, se fija para cada zona un coeficiente en función del uso y tipología en relación con el uso y tipología característicos. Tomamos como característico el uso de vivienda unifamiliar entre medianeras del casco histórico. En relación con este uso se dan valores a los usos contemplados en la unidad, que se obtienen comparando el valor en venta de cada uno de ellos:

- Residencial Casco Histórico: 1.
- Residencial extensivo: 1,10.

No se fijan coeficientes de sector (sólo hay uno).

El coeficiente de homogeneización coincide con el de zona. El aprovechamiento objetivo de la unidad se obtiene multiplicando la superficie por la edificabilidad asignada y por el coeficiente de homogeneización. El aprovechamiento medio de la unidad lo obtenemos dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie total de la unidad o sector.

- Unidad de ejecución 1: Detallamos seguidamente sus principales características:

Está situada al este de la población, con acceso desde la carretera. La unidad limita al norte con un camino de acceso al suelo urbano. Al oeste, con el suelo urbano; al este limita con la zona periférica, y al sur con la carretera de acceso al núcleo. Su superficie es de 9.736 metros cuadrados. Afecta a la parcela rústica: parcela 189 del polígono 3.

El Ayuntamiento quiere incluir esta zona en suelo urbano para posibilitar el crecimiento del uso residencial, reservándose parte de los terrenos para un uso municipal de dotaciones y viviendas.

Quinto. — En relación con las zonificaciones propuestas en el suelo urbano, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se distinguen cinco tipos diferentes:

• **Residencial casco histórico:** Se corresponde con los ámbitos incluidos en el catastro de urbana, exceptuando las áreas que no pueden conectarse a la red de vertido actual y se encuentran alejadas del centro del casco urbano. El ámbito se caracteriza por la edificación en manzana cerrada, con parcelas de pequeño tamaño y alto porcentaje de ocupación, es la parte del núcleo urbano que presenta una estructura urbana de mayor interés, referente histórico del municipio.

Las características principales de la regulación atienden a las limitaciones siguientes:

—Usos: Vivienda colectiva, Vivienda unifamiliar (los edificios de tipología aislada no se permitirán en manzanas consolidadas al 50% con edificación entre medianeras); Hotelero (con dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos si se superan 500 metros cuadrados construidos.); oficinas y comercial; almacenes y talleres, con limitaciones; Servicios y equipamientos; garajes y aparcamientos (se incluye referencia a usos ganaderos, si bien lo limita a explotaciones domésticas, en el resto de zonas se omite).

—Parcela mínima: 35 metros cuadrados de superficie mínima y 3 metros de anchura.

—Alineaciones: las señaladas gráficamente. No se admiten retranqueos, salvo que ya existan en la edificación que se sustituya o en al menos el 30% de la alineación de la manzana en la que se ubica.

—Edificabilidad: no se fija, se regula mediante fondos y alturas.

—Fondos: En planta baja podrá ocuparse el 100%; en plantas alzadas el fondo máximo será de 14 metros; la edificación se separará un mínimo de 3m. del lindero trasero. Se admite fondo de hasta 20 metros, en caso de manzanas así ocupadas al menos en sus dos terceras partes.

—Altura máxima: las señaladas en el plano, se detalla pormenorizadamente la forma de medir la altura en los diferentes supuestos.

—Zona de protección de la iglesia: La actuación contará con el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón previamente a la concesión de la licencia.

—Aparcamientos: se excluye la obligación general, a fin de preservar la tipología de la trama urbana.

—Cableados e instalaciones: se buscará el menor impacto y mimetización con la base. Se empotrarán las bajantes de pluviales en edificios de nueva planta.

• **Residencial extensivo:** Se corresponde con el área de expansión situada al sudeste de la zona anterior y una pequeña parcela al sur. Se caracteriza por prever una edificación de carácter más abierto y con mayor porcentaje de espacios libres ajardinados.

Las características principales de la regulación atienden a las limitaciones siguientes:

—Usos: Vivienda unifamiliar, hotelero (con dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos)

—Servicios y equipamientos.

—Parcela mínima: 150 metros cuadrados de superficie mínima y 6 metros de anchura.

—Alineaciones: las señaladas gráficamente por el Plan en los planos de ordenación para los vallados.

—Edificabilidad: 1,20 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Ocupación: 60% en todas las plantas, excepto uso equipamiento, en cuyo caso el máximo será de 80% de la parcela.

—Altura máxima: Planta baja + 1 altítillo, 7,50 metros, cubierta como mínimo a dos aguas.

—Retranqueos: 1,50 metros mínimo a todos los linderos de fincas en la UE; al resto de fincas, 3 metros.

—Aparcamientos: SE debe respetar una plaza por 100 metros cuadrados construidos.

—Cableados e instalaciones: canalizaciones subterráneas, se empotrarán las bajantes de pluviales.

La totalidad del suelo incluido en la única unidad de ejecución que se establece en el Plan, se corresponde con esta zonificación.

• **Equipamientos y servicios:** Se trata de recoger en el Plan, parcelas cuyo uso actual, ya se destina a esta tipología. En el Plan, se permite una pluralidad de usos dentro de esta misma categoría. Alguno de ellos corresponden con edificaciones y entornos que contienen edificios de importante valor de patrimonio cultural, por ello se tiende a priorizar su mantenimiento y conservación. Para los nuevos edificios se propone integración coherente en las zonas donde se ubican. Las características principales de la regulación atienden a las limitaciones siguientes:

—Usos: Servicios y equipamientos, oficinas y comercial, deportivo, talleres y almacenes.

—Se permiten retranqueos, justificadamente por causa del funcionamiento del equipamiento.

—Edificabilidad: Se permite el mantenimiento del volumen existente. Zona deportiva: 1,20 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Aparcamientos: salvo en el casco, se debe respetar una plaza por 100 metros cuadrados construidos.

—Condiciones estéticas: disposiciones sobre protección del patrimonio y ordenanzas estéticas.

• **Zonas verdes:** se incluyen parques, jardines y áreas de juego tanto públicos como privados. Se incluye su enumeración. Las características principales de la regulación atienden a las limitaciones siguientes:

—Usos: exclusivamente instalaciones propias de parques jardines y su servicio.

—Excepcionalmente: construcciones de equipamiento destinadas a finalidad social.

—Bares, quioscos de música, etc., y construcciones destinadas al cuidado de las plantas. Se prohíbe cualquier construcción en el espacio adyacente a la iglesia.

—Ocupación: máxima 15%.

—Altura máxima: 3,5 metros.

—Condiciones estéticas: disposiciones sobre protección del patrimonio y ordenanzas estéticas.

• **Almacenes y pequeñas industrias:** Se corresponde con un área de expansión al noroeste del suelo urbano, donde ya se encuentra construido un secadero de jamones. Las características principales de la regulación atienden a las limitaciones siguientes:

—Usos: Talleres, almacenes y pequeñas industrias, con las medidas correctoras necesarias. Se deben ubicar en edificios exclusivos, en los que pueden resultar incluidas: oficinas, comercios y otros servicios auxiliares del principal. Se deberá justificar el espacio de carga y descarga así como dotación de plazas de aparcamiento.

—Parcela mínima: 500 metros cuadrados de superficie mínima y 10 metros de anchura.

—Alineaciones: las señaladas gráficamente. La edificación debe retranquearse 3 metros a todos los linderos.

—Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Ocupación: 60% en todas las plantas

—Fondo máximo. 40 metros desde alineación viaria.

—Altura y volumen máximos: PB+altítillo. 3,50 metros; parte inferior del alero. La cubierta como mínimo a dos aguas, pendientes entre 25 y 30%. Longitud más. De cualquier fachada 15 metros.

—Aparcamientos: se debe respetar: una plaza por 100 metros cuadrados construidos.

—Cableados e instalaciones: canalizaciones subterráneas.

—Se contemplarán las condiciones de protección del título V de las normas, relativo a protección visual y del paisaje.

Además, con carácter específico, dentro del suelo urbano se regula la zonificación correspondiente a viario.

Sexto. — Con relación a los sistemas generales previstos, cabe establecer las siguientes consideraciones. Comprende diferentes usos de equipamientos y servicios. En cuanto a la ordenación, y como casi todos los equipamientos previstos están ya construidos y en uso, se ha priorizado su conservación y restauración. Para los edificios nuevos que puedan surgir, se sigue el criterio de ordenarlos de manera coherente con las características de las zonas en las que están situados.

Séptimo. — En relación con las normas urbanísticas, cabe establecer las siguientes consideraciones:

—Artículo 6. Modificaciones del Plan, deberá hacerse referencia a que el procedimiento de modificación será el que recoge la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por ser la aprobación inicial de las posibles modificaciones posteriores a la entrada en vigor de esta Ley.

—Artículo 13. No puede regularse zona periférica, ya que el apartado 31 del artículo 2 de la Ley 1/2008, de 4 de abril, elimina la referencia a dicha regulación modificando la Ley 5/1999, de 25 de marzo.

—Artículo 14. En suelo urbano no consolidado y al estar en un municipio de menos de 2.000 habitantes el aprovechamiento urbanístico podrá en su caso corresponderse con lo dispuesto en el artículo 288 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón siempre que la urbanización se realice en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación. Deberá eliminarse el contenido referido a la zona periférica, por los motivos expresados en el análisis del artículo anterior.

—Artículo 19. Deberá corregirse la dicción en plural sobre unidades de ejecución en plural cuando habla de lo ya delimitado por el Plan por ser una única unidad de ejecución la delimitada sin perjuicio de las que posteriormente se puedan delimitar. Es necesario advertir que conforme a las sentencias más recientes del TSJCA las unidades e ejecución delimitadas desde el Plan solo se podrá modificar desde el procedimiento de modificación del instrumento de planeamiento que las haya definido, por ello se recomienda tener en cuenta el tenor literal del artículo 99 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en relación con el artículo 145, apartado 4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—Artículo 33. Derechos y obligaciones en la zona periférica, de conformidad con lo señalado en el análisis de los artículos 13 y 14 de estas normas urbanísticas cabe señalar que deberá eliminarse este artículo.

—Artículo 45. Deberán numerarse correctamente los dos apartados en los que se observa un error numérico.

—Artículo 62. Suelo urbano, zona residencial casco histórico, en la definición se observa "adaptado en su trazado a la", deberá completarse la frase, ya que no tiene sentido por estar la misma inacabada.

—Artículo 68. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria séptima de la Ley 3/2009, de 17 de junio, no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que se produzca la adaptación de la regulación propuesta a la establecida por la nueva ley en su artículo 30.2, en el sentido de prever expresamente este uso bajo las condiciones impuestas por dicho precepto.

—Artículo 70. y 71 Deberá eliminarse su contenido por referirse a la Zona Periférica, y como se ha señalado anteriormente no puede regularse dicha zona con la legislación vigente "ex novo".

—Artículo 84. Terrenos forestales y conservación de la vegetación. Deberán corregirse las siguientes disposiciones por estar derogadas.

—Ley de 10 de marzo de 1941, de Patrimonio Forestal del Estado, ley derogada por la Disposición derogatoria única de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes.

—Ley de 8 de junio de 1957, de Montes, Ley derogada por la disposición derogatoria única de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Deberá corregirse el error numérico de Ley de Pesca de Aragón ya que no es de 1995 sino de 1999.

—Artículo 87. Autorización ambiental integrada, deberá cambiarse la referencia al Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, por el Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

—Artículo 97. Instalaciones ganaderas y de otros animales. Se deberá tener en cuenta la nueva normativa que regula las instalaciones ganaderas como es 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. Este Decreto, en su disposición adicional segunda, prohíbe la construcción de balsas de desecación de estiércoles, se deroga la Orden de 9 de mayo de 1994, por lo que deberá eliminarse la mención expresa que se hace en el articulado de este Plan General. Deberá tenerse en cuenta la disposición derogatoria de la Ley 8/2003, de 24 de abril, de Sanidad Animal. Deberá tenerse en cuenta la disposición derogatoria del Real Decreto 226/2008, de 15 de febrero, por la que se deroga el Decreto 2602/1968, de 17 de octubre.

Por lo que respecta a las Ordenanzas de edificación y uso del suelo, cabe señalar que el capítulo 6 de las mismas en concreto en el artículo 62 se hace mención expresa a la zona periférica, por lo que debemos considerar nuevamente que no es posible en este planeamiento general teniendo en cuenta las fechas en las que se procede a su aprobación considerar vigente el área periférica. Por tanto deberá eliminarse este contenido de la normativa objeto de análisis, no solo en este artículo también en los que se señalan a continuación: 63, 64 y 65.

Octavo. — Con relación a otras determinaciones, cabe establecer las siguientes consideraciones. En primer lugar, tal y como se recoge en el análisis de la normativa de éste planeamiento general deberá eliminarse la zona periférica que detalladamente se regula pasando a considerarse como suelo no urbanizable, por lo que respecta al catálogo de bienes, y a la vista del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de 25 de mayo de 2010, se recomienda que se relacionen las fichas arquitectónicas y arqueológicas cuando sea coincidente el bien a proteger en una única ficha para evitar duplicidades en la información.

Por otra parte y como consecuencia de la entrada en vigor de la nueva legislación urbanística será necesaria una revisión normativa del articulado para evitar una aprobación definitiva de un planeamiento sin referencias a la legislación actual, ello para evitar dificultades en cuanto a la aplicación en la práctica.

Noveno. — Por último y al amparo de los distintos argumentos jurídicos esgrimidos en la presente resolución, se considera que se deberá completar la nueva documentación conforme a las consideraciones puestas de manifiesto y volver a remitir el texto resultante a este Consejo para su nuevo pronunciamiento.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de El Frago, con las prescripciones que se establecen a continuación, debiendo remitir a este Consejo documento de texto refundido para la emisión de un nuevo pronunciamiento:

—Se deberá eliminar la zona periférica pasando a considerarse dicha zona como suelo no urbanizable genérico, ello de conformidad con la regulación contenida en el apartado 31 del artículo 2 de la Ley 1/2008, de 4 de abril, en la que deroga su regulación modificando la Ley 5/1999, de 25 de marzo.

—Deberá adaptarse la normativa del documento sometido a la aprobación del órgano colegiado a la nueva regulación contenida en la Ley 3/2009, de 17 de junio, para evitar problemas en la práctica y corregirse el articulado de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho séptimo de este informe, remitiendo el texto refundido resultante a este Consejo para su nuevo pronunciamiento.

—En relación al catálogo de bienes, y a la vista del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de 25 de mayo de 2010, se recomienda que se relacionen las fichas arquitectónicas y arqueológicas cuando sea coincidente el bien a proteger en una única ficha para evitar duplicidades en la información.

Segundo. — Se demora la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas a la presentación de la documentación referida en el apartado anterior que subsane las deficiencias observadas.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de El Frago e interesados.

Zuera. — Informe para modificación puntual número 19 del Plan General de Ordenación Urbana. COT 2010/171.

Visto el expediente relativo a la modificación número 19 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zuera, 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 2 de agosto de 2010. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por los arquitectos don Juan Andrés Saez Navarro y don Nicolás Serrano Aulló, diligenciado y visado con fecha 5 de julio de 2010.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado del secretario de la Corporación de la sesión celebrada el 20 de agosto de 2009 por el que se acuerda aprobar con carácter inicial, la modificación puntual número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, relativa a los puntos anteriormente citados. Someter a información pública el expediente por plazo de un mes, mediante la publicación del anuncio en el BOPZ, en uno de los diarios de mayor circulación en Zaragoza y en el tablón de anuncios de la Corporación.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 213, de 16 de septiembre de 2009 y en “El Periódico de Aragón” del día 9 de septiembre de 2009 habiéndose presentado tres alegaciones según consta en la certificación expedida el 26 de julio de 2010 por la Secretaría del Ayuntamiento.

Cuarto. — Asimismo se aporta corrección de errores del acuerdo de pleno de fecha 22 de abril de 2010 referente a la resolución de alegaciones presentadas a la modificación número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera y acuerdo de la Junta de Gobierno local adoptado en sesión de fecha 28 de julio de 2010 de visto bueno al documento de texto refundido resultante de la estimación de alegaciones.

Quinto. — En lo relativo a la documentación obrante en el expediente administrativo, constan los siguientes informes sectoriales:

—Resolución del INAGA de 1 de julio de 2009 por la que se acuerda no someter al procedimiento de evaluación ambiental la modificación tramitada.

—Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón de sentido favorable con prescripciones respecto de las carreteras A-123 y A-124 de 22 de octubre de 2009.

—Informe favorable de la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad de Gobierno de Aragón respecto de la delimitación de la zona LIC “Bajo Gállego” de 12 de noviembre de 2009.

—Informe del IAA de 12 de noviembre de 2009.

—Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón respecto de la N-330 y autovía A-23 de sentido desfavorable de 12 de noviembre de 2009.

—Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón de 22 de julio de 2010.

—Informe aclaratorio del informe de fecha 12 de noviembre de 2009 de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, de 15 de enero de 2010.

—Contestación municipal al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, expte. 2014/09, de 7 de abril de 2010.

—Informe de los servicios técnicos municipales respecto de la pérdida de valores como cultivos de regadío de los suelos incluidos en la modificación 19.12 situados entre el polígono industrial Los Llanos-2 y la autovía Zaragoza-Huesca de 8 de abril de 2010.

—Informe de CHE de sentido favorable en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico, régimen de corrientes y nuevas demandas hídricas de 26 de marzo de 2010.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; Ley 3/2009 de Urbanismo, Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala lo artículo 73 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, 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 50 de la Ley 5/1999 y artículo 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, con las especialidades contenidas en el artículo 73.2 a). Asimismo, a la vista de lo dispuestos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en relación con lo previsto en el artículo 78.2 b) el informe, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.

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

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

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en los artículos 73.1 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Cuarto. — El municipio de Zuera cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística.

Quinto. — En relación con el objeto del presente expediente, se tramita la modificación aislada del planeamiento general como modificación número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, consistente en diversos objetos sumando un total de cincuenta y nueve modificaciones que en el documento de aprobación inicial se engloban en los siguientes:

—Reclasificación de suelos en el área del Campillo.

—Reclasificación de suelo y adecuación de la clasificación de suelo urbanizable junto a las Lomas.

—Adaptación del trazado de la cañada real de Villanueva a San Mateo.

—Modificación del índice de densidad en el sector del Portazgo y colindantes.

—Creación de una nueva rotonda junto a la entrada del polígono industrial El Campillo para la regulación del tráfico.

—Creación de una nueva rotonda junto a la entrada del polígono industrial Los Llanos para la regulación del tráfico.

—Adaptación de la normativa zonal incluida en las Ordenanzas del Plan General en diferentes áreas del término municipal.

—Inclusión de los límites de la zona LIC existente en el municipio que no había sido tenida en cuenta en el Plan General de Ordenación Urbana.

—Recálculo del aprovechamiento medio del Plan General teniendo en cuenta las nuevas previsiones.

Como resultado de la resolución de las alegaciones presentadas se elimina del texto refundido la modificación prevista para el sector de suelo urbanizable delimitado El Portazgo. Se estiman las alegaciones referidas al nuevo cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable. De las alegaciones formuladas por el grupo municipal socialista se estiman parcialmente las siguientes:

—Modificación puntual 19.10 consistente en la división de la bolsa de SUZND junto a “Las Galias”, en dos sectores de SUZND, a denominar “Las Parras 1” y “Las Parras 2”, modificando el parámetro de la densidad e introducción de nuevas obligaciones.

—Modificación 19.46 en relación con la calificación urbanística de Las Balsas, en lo referente al ámbito de tres manzanas cuya altura máxima de tres plantas no venía reflejada en el anterior Plan General de Ordenación Urbana.

—Modificación puntual 19.51 en relación con la calificación urbanística como equipamiento privado en la avenida de los Pirineos.

—La alegación referida a la adscripción de SSGG de Ontinar de Salz a un sector de suelo urbanizable delimitado.

—Considerar que el sector de “El Portazgo”, sea estudiado de forma individualizada y teniendo en cuenta el entorno en el que se encuentra.

—En relación con el sector de suelo urbanizable no delimitado “Las Parras” en lo concerniente a la densidad del sector.

Finalmente el texto refundido que se remite a este Consejo para informe agrupa en cincuenta y cinco los objetos contenidos en la tramitación de la modificación número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera. Al respecto, cabe indicar, que dicho cambio de objetos implicaría un desistimiento

de los órganos plenarios de aquellos que ya no tramita, sin embargo al haber otorgado la conformidad al texto refundido presentado en la correspondiente sesión, se entiende que ese desistimiento se encuentra implícito en dicho acuerdo adoptado, en tanto que se acuerda tramitarlo en la forma que ha sido nuevamente presentado como fruto de las alegaciones presentadas.

Sexto. — En la presente modificación, según se justifica en la memoria del documento técnico, la ejecución del Plan General y del planeamiento de desarrollo ha puesto manifiesto discordancias con las necesidades sociales y de promoción urbanística del municipio, habiéndose tramitado y aprobado hasta la fecha dieciocho modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana. Esas mismas necesidades y la mejora técnica de determinados aspectos, como rotondas de interconexión o de accesos desde las vías de comunicación, la apertura de nuevos viarios, creación de nuevos espacios de desarrollo empresarial o la adecuación a la normativa de referencia motivan la tramitación de la modificación número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera.

Séptimo. — En relación con la ordenación vigente, cabe establecer las siguientes consideraciones. Los ámbitos comprensivos de la modificación número 19 y objetivos de la misma son los siguientes:

I. Ambito del Campillo.

a) Delimitación de la zona LIC (modificación puntual MP 19.1): Se realiza la adecuación y correcta delimitación de la zona LIC existente junto al polígono industrial El Campillo.

b) Adecuación del trazado de la cañada real de Cinco Villas (M.P. 19.2): Se adapta al trazado concreto recogido en el proyecto de clasificación de vías pecuarias.

c) Ampliación del polígono industrial el Campillo II y Campillo III (M.P. 19.3): Delimitación de una reserva de suelo urbanizable delimitado de desarrollo inmediato junto al polígono industrial El Campillo en suelo municipal y de acuerdo a la demanda existente.

d) Delimitación del sector de SUZND número 1 de uso industrial de la modificación número 7 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera. (M.P. 19.4): Se clasifica como suelo urbanizable delimitado una reserva de suelo creada en la modificación número 7 y que pasará a llamarse “Campillo I”.

e) Construcción de rotonda para regulación de tráfico en el polígono industrial en carretera autonómica A-124 (M.P. 19.5): Se pretende establecer una rotonda para regular el tráfico y garantizar la seguridad vial en el P.I. “El Campillo”. Esta rotonda se prevé junto a la entrada, cercana al núcleo de conexión con la autovía.

f) Reordenación de área de suelo urbano consolidado creando viarios y estableciendo alineaciones y rasantes para permitir conexión con CUA-4 (M.P. 19.6): Se reordena el suelo urbano consolidado situado colindante con la unidad de ejecución CUA-4 y que es propiedad de la misma mercantil. La finalidad es dotar de conexiones y accesos suficientes al ámbito de desarrollo.

II. Ambito de Ontinar de Salz.

a) Modificación de la unidad de ejecución OUA-5 para creación de nuevo viario (M.P. 19.7): Se prevé un nuevo viario que permita una interconexión más directa de la malla viaria con el viario de circunvalación. Este viario se prevé dentro de la unidad de ejecución OUA-5 de acuerdo con los propietarios del ámbito.

b) Cambio de ubicación de los terrenos de la depuradora de aguas residuales de Ontinar de Salz (Sistema General) y adecuación de la superficie prevista a sus necesidades (M.P. 19.8): Tras la realización de ensayos geológicos por encargo del IAA, se observa que la parcela prevista en origen no era la más idónea para la implantación de esta infraestructura. Se plantea un nuevo emplazamiento tras la realización de nuevas prospecciones sobre el terreno.

III. Ambito de El Portazgo.

a) División de la bolsa de SUZND junto a “Las Galias” en dos sectores de SUZND a denominar “Las Parras 1” y “Las Parras 2” (M.P. 19.9): La división responde a que a la hora de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana no se tuvo en cuenta que por el sector discurre la N-330a y coincidente con su trazado discurre la vía pecuaria de Villanueva a San Mateo. Esta doble demanialidad precisa de la clasificación dentro de la banda de dominio público de suelo no urbanizable especial.

b) Construcción de rotonda para regulación de tráfico en CN-330a junto al polígono industrial Los Huertos Sur (M.P. 19.10): Mediante la creación de esta infraestructura se pretende mejorar la accesibilidad al polígono industrial.

c) Modificación de la clasificación de suelos entre el polígono “Los Llanos” y la autovía, pasando de SNUSP a SNUG (M.P. 19.11): Estos suelos están clasificados como suelo no urbanizable de especial protección A2 “Cultivos de regadío en terrazas medias y altas”. Se pretende su clasificación como suelo no urbanizable genérico justificado en el desarrollo industrial de los suelos que los circundan y el trazado de la propia autovía que han incidido directamente en su propia naturaleza.

IV. Ambito de Zuera.

a) Modificación artículo 77 (M.P. 19.12).

b) Modificación artículo 79 (M.P. 19.13).

c) Modificación artículo 80 y 81 (M.P. 19.14).

d) Modificación artículo 84 (M.P. 19.15).

e) Modificación artículo 91 (M.P. 19.16).

f) Modificación artículo 107 (M.P. 19.17).

g) Modificación artículo 115 (M.P. 19.18).

- h) Modificación artículo 117 (M.P. 19.19).
- i) Modificación artículo 121 (M.P. 19.20).
- j) Modificación artículo 122 (M.P. 19.21).
- k) Modificación artículo 129 (M.P. 19.22).
- l) Modificación artículo 130 (M.P. 19.23).
- m) Modificación artículo 134 (M.P. 19.24).
- n) Modificación artículo 136 (M.P. 19.25).
- o) Modificación artículo 137 (M.P. 19.26).
- p) Modificación artículo 153 (M.P. 19.27).
- q) Modificación artículo 154 (M.P. 19.28).
- r) Modificación artículo 159 (M.P. 19.29).
- s) Modificación artículo 161 (M.P. 19.30).
- t) Modificación artículo 167 (M.P. 19.31).
- u) Modificación artículo 164 (M.P. 19.32).
- v) Modificación artículo 165 (M.P. 19.33).
- w) Modificación artículo 166.1 (M.P. 19.34).
- x) Modificación artículo 167 (M.P. 19.35).
- y) Modificación artículo 168 (M.P. 19.36).
- z) Modificación artículo 169 (M.P. 19.37).
- aa) Modificación artículo 170 (M.P. 19.38).
- bb) Modificación artículo 172 (M.P. 19.39).
- cc) Modificación artículo 244 (M.P. 19.40).
- dd) Modificación alineación calle San Miguel, número 20 (M.P. 19.41).
- ee) Modificación alineación calle San Mayor (M.P. 19.42).
- ff) Modificación alineación camino de San Juan (M.P. 19.43).
- gg) Modificación calificación urbanística en la zona de Las Balsas (M.P. 19.44).
- hh) Modificación calificación urbanística en la calle Huesca (M.P. 19.45).
- ii) Modificación calificación urbanística de zona verde pública a zona verde privada en calle Los Rincones (M.P. 19.46).
- jj) Supresión de la unidad de ejecución ZUA-31 (M.P. 19.47).
- kk) Modificación del tipo de equipamiento junto a las piscinas municipales (M.P. 19.48).
- ll) Modificación del artículo 24 (M.P. 19.49).
- mm) Modificación de la delimitación de zona verde (M.P. 19.50).
- V. Ambito del suelo no urbanizable
- a) Modificación del artículo 215, zona E-2-Glaciis y dolinas del barranco del Salado y del Vedato (M.P. 19.51).
- b) Modificación del artículo 216, zona E-3-Mosaico del Suelo Estepario y vales cultivadas (M.P. 19.52).
- c) Modificación del artículo 218, zona A-1 huertas en terrazas bajas (M.P. 19.53).
- d) Modificación del artículo 222.3 (M.P. 19.54).
- e) Modificación de clasificación urbanística de área de suelo junto a carretera nacional N-330a y zona de Las Lomas (M.P. 19.55).

Octavo. — A la vista de todo lo expuesto, cabe establecer las siguientes consideraciones:

- I. Ambito del Campillo.
- (Modificación puntual MP 19.1) Delimitación de la zona LIC.

Analizada la documentación obrante en el Plan General de Ordenación Urbana de Zuera se detecta que el mismo no recogía de forma adecuada la delimitación del LIC Bajo Gállego. Afecta al LIC denominado Bajo Gállego, y código ES2430077, tipo B. Según la legislación vigente estos espacios tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial al quedar estos terrenos excluidos de la transformación por la legislación de protección de la naturaleza.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Zuera figura calificado expresamente dentro del suelo no urbanizable especial por razón de su condición de ecosistema natural en base a sus criterios ecológicos, paisajísticos y de patrimonio natural, el lugar de importancia comunitaria (LIC) existente como zona E1, cuya delimitación se graña en los planos de ordenación del Plan General. (Ver planos SNU-00A y SNU-11A)

—(M.P. 19.2) Adecuación del trazado de la cañada real de Cinco Villas

El Plan General de Ordenación Urbana de Zuera recoge dentro del suelo no urbanizable especial, en base a los criterios de aplicación de la legislación sectorial, como zona de protección S3 las vías pecuarias que discurren por el término. Por su naturaleza jurídica son bienes demaniales de titularidad de la Comunidad Autónoma y conforme a la legislación urbanística tienen consideración de suelo no urbanizable especial.

La vía pecuaria afectada por la modificación es la denominada “Cañada Real de las Cinco Villas”, código Z-00028. El trazado recogido por el Plan General no se corresponde con el recogido en el proyecto de clasificación de vías pecuarias. Se corrige el trazado cuyo error se ha detectado en el punto de trazado coincidente en parte con el sector a delimitar como uno de los objetos de modificación y que se ha denominado “El Campillo III”.

La modificación precisará de la afectación y desafectación de los terrenos conforme al nuevo trazado.

Se debe advertir lo que parece un error al asignar a la vía pecuaria la nomenclatura de “S5” en lugar de “S3”. (Ver plano SNU-07A).

—(M.P. 19.3) Ampliación del Polígono Industrial el Campillo II y Campillo III.

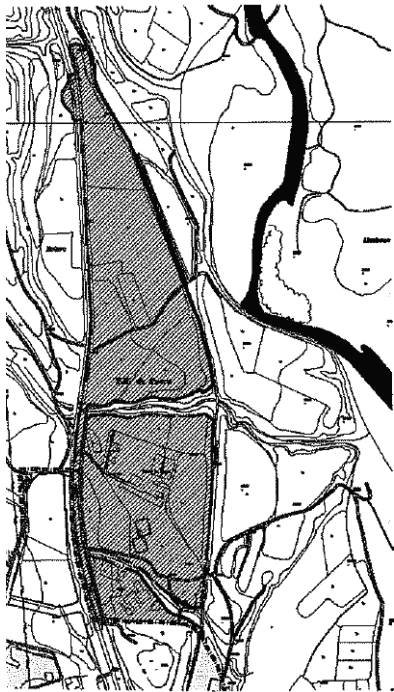
Se justifica la necesidad e delimitar nuevos sectores de SUZD junto al polígono industrial El Campillo, por una parte por la necesidad de ofrecer suelo

para la expansión de varias empresas allí instaladas así como para lograr el establecimiento de nuevas empresas que demandan suelo en los suelos del eje norte (A-23). Actualmente el polígono se encuentra ocupado y consolidado y los suelos incluidos en la ampliación de la modificación número 7 han sido adquiridos por una empresa de encofrados para establecer sus instalaciones.

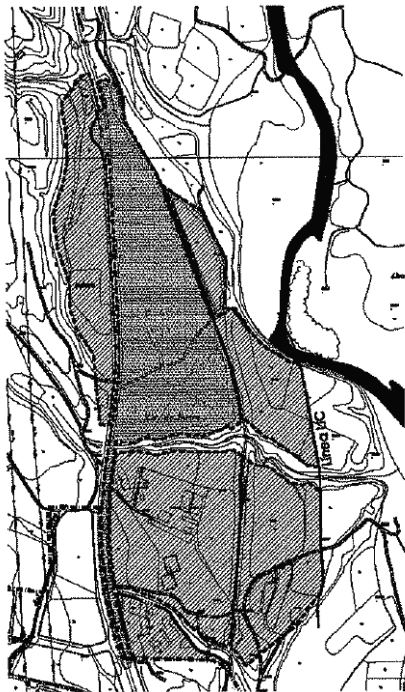
La titularidad del suelo objeto de esta modificación según descripción por menorizada de titularidades es municipal. Estos suelos se sitúan tras el actual polígono “El Campillo”, en la carretera A-124 (Zuera-Ejea de los Caballeros) desde donde se realizará el acceso gracias a una intersección en forma de glorieta a ejecutar con cargo al sector 2 de SUZD industrial de la modificación número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera. Se justifica la disponibilidad de servicios

En cuanto a otras incidencias se describe la existencia de del barranco de Valdeferrera que cruza el ámbito el Campillo 2 dividiéndolo en dos áreas diferenciadas. Estos suelos incluidos en el Barranco se clasifican como SNU de Especial Protección dado que se encuentran incluidos dentro de la zona LIC.

CLASIFICACIÓN ACTUAL



CLASIFICACIÓN PROPUESTA



Finalmente se aportan las fichas urbanísticas correspondientes a los dos nuevos sectores.

SECTOR CAMPILLO II

Clasificación	URBANIZABLE DELIMITADO
Calificación	INDUSTRIAL
Situación	SITUADO JUNTO AL ACTUAL POLIGONO INDUSTRIAL DEL CAMPILLO ENTRE EL RÍO GÁLLEGO Y LA CARRETERA AUTONÓMICA A-124.
Superficie Bruta del Sector	118.562 m²s
Edificabilidad Bruta	0,6 m²/m²s
Instrumento Urbanístico de desarrollo	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Cooperación
Sistemas Generales Adscritos	No

SECTOR CAMPILLO III

Clasificación	URBANIZABLE DELIMITADO
Calificación	INDUSTRIAL
Situación	SITUADO JUNTO AL ACTUAL POLIGONO INDUSTRIAL DEL CAMPILLO FRENTE A LA CARRETERA AUTONÓMICA A-124.Y JUNTO AL SECTOR CAMPILLO IV
Superficie Bruta del Sector	59.203 m²s
Edificabilidad Bruta	0,6 m²/m²s
Instrumento Urbanístico de desarrollo	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Cooperación
Sistemas Generales Adscritos	Rotonda Campillo (666,43 m²s)

(Ver plano OG-1A-Z)

—(M.P. 19.4) Delimitación del sector de SUZND número 1 de uso industrial de la modificación número 7 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera.

Se trata de un área de suelo urbanizable no delimitado, clasificada por la modificación puntual número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera. El área tiene una superficie de 117.309 metros cuadrados y se encuentra situada entre el polígono industrial “El Campillo”, el sector 2 de SUZD Industrial con planeamiento recogido y la carretera autonómica A-124. Se esgrime el mismo argumento de prioridad y titularidad municipal para este suelo que se justificaba para las dos nuevas áreas anteriores y se matiza que en este caso no se reclasifica sino que se delimita. Este sector se pasaría a denominar como número 1. Se considera necesaria la delimitación del sector para junto con los otros dos nuevos sectores proceder a un desarrollo coherente y a la inclusión de este último en el cálculo del am del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

Este sector se ubica tras el polígono “El Campillo”, en la carretera A-124 (Zuera-Ejea de los Caballeros). Se encuentra situado entre el precitado polígono y el sector 2 de SUZD industrial, actualmente en desarrollo. Cuenta con servicios a través de la A-124 a la que da frente de fachada. El acceso se realizará desde la carretera A-124 gracias a la intersección con forma de glorieta que se va a ejecutar a cargo del sector 2 de SUZD Industrial de la modificación número 7 del Plan General de Ordenación Urbana.

El sector se encuentra cruzado por el barranco de Gastón clasificado de suelo no urbanizable genérico y que resulta sensiblemente menor al otro barranco mencionado.

Se aporta la ficha urbanística del sector.

SECTOR CAMPILLO I

Clasificación	URBANIZABLE DELIMITADO
Calificación	INDUSTRIAL
Situación	SITUADO JUNTO AL ACTUAL POLIGONO INDUSTRIAL DEL CAMPILLO ENTRE EL RÍO GÁLLEGO Y LA CARRETERA AUTONÓMICA A-124.
Superficie Bruta del Sector	117.309 m²s
Edificabilidad Bruta	0,6 m²/m²s
Instrumento Urbanístico de desarrollo	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Cooperación
Sistemas Generales Adscritos	EDAR de Ontinar (3.047 m²s) Rotonda Campillo (1.033,57 m²s)

(Ver plano OG-1A-Z)

—(M.P. 19.5) Construcción de rotonda para regulación de tráfico en el polígono industrial en carretera autonómica A-124.

El polígono industrial el Campillo se encuentra cruzado en toda su longitud por la carretera autonómica A-124. En la actualidad el volumen de tráfico es bastante elevado por el propio tráfico del polígono con vehículos pesados unido al volumen de vehículos que soporta la carretera A-124 que sirve de unión con Ejea de los Caballeros.

Con la aprobación del Plan parcial del sector 2 de la modificación número 7 del Plan General de Ordenación Urbana se ha introducido la ejecución de una rotonda a cargo de este sector en el otro extremo del polígono El Campillo. La rotonda que se pretende implantar se ejecutará junto a la cooperativa de Zuera, justo a la entrada del polígono, en un punto cercano al enlace con la autovía A-23. En concreto en el cruce de la continuación de la calle Austria surgido del desarrollo de la CUA 3, en el vial A-124. que actualmente se resuelve con un cruce en “T”. Se establece como solución para este nudo que resuelva la conexión de la A-124 con la continuación de la calle Austria una glorieta a definir en el proyecto de obras correspondiente.
(Ver plano CS-1A-Z)

—(M.P. 19.6) Reordenación de área de suelo urbano consolidado creando viarios y estableciendo alineaciones y rasantes para permitir conexión con CUA-4.

La unidad de ejecución CUA-4 actualmente está siendo objeto de desarrollo mediante Plan Especial. La interconexión entre esta y el viario de servicio que discurre paralelo a la carretera A-124 resulta imposible por que ambas se encuentran separadas por una franja de suelo urbano consolidado que no posee viarios intermedios. Dado que la propiedad de ambas áreas es la misma mercantil se plantea establecer unos viarios que vertebran el suelo urbano consolidado y a su vez permitan la conexión con los previstos en el Plan especial que desarrolla la CUA-4.

La modificación planteada contempla la creación de tres viarios que conectan con la malla prevista en el Plan especial de la CUA-4.
(Ver plano CS-1A-Z)

II. Ambito de Ontinar.

—(M.P. 19.7) Modificación de la unidad de ejecución OUA-5 para creación de nuevo viario.

Se propone la modificación puntual de la OUA-5 de uso residencial para la creación de un nuevo viario que permitirá la permeabilización de la zona y conexión de la trama urbana existente con la red viaria perimetral. Se trata de un viario de 8 metros de anchura.

La unidad de ejecución se ordena directamente desde el Plan General de Ordenación Urbana por lo que no se aprecia inconveniente para la definición del nuevo vial.

(Se aporta plano de alineaciones con la ordenación modificada).

—(M.P. 19.8) Cambio de ubicación de los terrenos de la depuradora de aguas residuales de Ontinar de Salz (sistema general) y adecuación de la superficie prevista a sus necesidades

El Plan General preveía inicialmente una reserva de terreno de 15.000 metros cuadrados posteriormente mediante la modificación número 6 del Plan General de Ordenación Urbana la reserva pasa a reducirse a 5.937 metros cuadrados. No obstante y tras un análisis geotécnico realizado mediante comunicación de fecha 9 de abril de 2007 del director del Instituto Aragonés del Agua se considera que debido a los problemas kársticos detectados en el subsuelo (dolinas) y que podría afectar a la seguridad de las estructuras, la ubicación que se considera más adecuada para la realización de la estación depuradora de aguas residuales de Ontinar de Salz es la parcela 421 del polígono 45 y la superficie necesaria para su implantación sería de 4.000 metros cuadrados.

Se justifica que en el apartado del cálculo del aprovechamiento medio del Plan General de Ordenación Urbana se va a proceder a actualizar el mismo incluyendo las nuevas previsiones.

III. Ambito del Portazgo.

—(M.P. 19.9) División de la bolsa de SUZND junto a “Las Galias” en dos sectores de SUZND a denominar “Las Parras 1” y “Las Parras 2”.

La modificación afecta al sector de suelo urbanizable no delimitado entre Las Galias y El portazgo de uso residencial y con una superficie de 16,60 hectáreas. Este suelo que ahora pasaría a denominarse “Las Parras” se encuentra cruzado por la carretera N-330a y por cuyo trazado discurre la cañada real de Villanueva a San Mateo. El resultado es una doble demanialidad y la necesidad normativa de clasificar la vía pecuaria como suelo no urbanizable de especial protección. En consecuencia el suelo del área afectada queda dividido en dos nuevas áreas independientes.

En la modificación además se propone no una modificación del trazado pero sí ajustar la anchura de la vía pecuaria a los 17 metros que ocupa la carretera nacional y su zona de dominio público compensando los metros de diferencia con dos parcelas habilitadas como espacios de descanso o abrevaderos. El fin último es permitir el desarrollo futuro de los suelos colindantes.

Esta modificación precisará de la desafectación de los terrenos sobrantes y la incorporación de otros como bienes de dominio público. Para lo cual se requerirá el acuerdo con el órgano ambiental competente (INAGA) y la modificación de las clasificaciones de los suelos afectados.

Se incorporan las fichas de los dos sectores resultantes de la división del área.

Se adjuntas las fichas de los dos nuevos sectores resultantes de la división:

SECTOR DE SUZND RESIDENCIAL “LAS PARRAS I”

Clasificación	URBANIZABLE NO DELIMITADO
Calificación	RESIDENCIAL
Situación	SITUADO JUNTO AL POLÍGONO INDUSTRIAL LOS LLANOS, LIMITANDO AL NORTE CON “LOS LLANOS II” AL ESTE CON EL SECTOR SUZD “EL PORTAZGO”, AL OESTE CON N-330a Y AL SUR COLINDANTE CON EL SECTOR SUZND “LAS PARRAS II”
Superficie Bruta del Sector	68.462,97 m²s
Densidad Máxima	15 viviendas/Ha
Instrumento Urbanístico de desarrollo	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Propiedad	Privada
Obligaciones y Objetivos	- Financiar la ejecución de los Colectores generales de aguas residuales. - Completar la trama Urbana en la zona entre las Gálias y el Portazgo. - Obtener un paseo ciudadano junto a la carretera, con carril bici y aparcamientos. - Satisfacer los servicios urbanísticos en conjunto con el Portazgo y Las Gallas.

SECTOR DE SUZND RESIDENCIAL “LAS PARRAS II”

Clasificación	URBANIZABLE NO DELIMITADO
Calificación	RESIDENCIAL
Situación	SITUADO JUNTO AL POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS LLANOS”, LIMITANDO AL NORTE CON SUZND “LAS PARRAS I”, AL ESTE CON EL SECTOR SUZD EL PORTAZGO, AL OESTE CON N-330a Y AL SUR CON SNUG
Superficie Bruta del Sector	91.443,52m²s
Densidad Máxima	15 viviendas/Ha
Instrumento Urbanístico de desarrollo	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Propiedad	Privada
Obligaciones	- Financiar la ejecución de los Colectores generales de aguas residuales. - Completar la trama Urbana en la zona entre “las Gálias” y “el Portazgo”. - Obtener un paseo ciudadano junto a la carretera, con carril bici y aparcamientos. - Satisfacer los servicios urbanísticos en conjunto con “el Portazgo” y “Las Gallas”.

(Ver plano CS-2A-Z)

—(M.P. 19.10) Construcción de rotonda para regulación de tráfico en CN-330a, junto al polígono industrial Los Huertos Sur.

Junto a los polígonos industriales “Los llanos” y “Los Huertos” discurre el trazado de la carretera nacional N-330a. En el cruce de la carretera de Zaragoza a Huesca con la calle Leonardo da Vinci por el que acceden al polígono Los Llanos de la Estación y por el que también está prevista la conexión con la carretera Zaragoza a Huesca de la próxima ampliación del polígono se propone el diseño e implementación de una rotonda.

(Ver plano CS-2A-Z)

—(M.P. 19.11) Modificación de la clasificación de suelos entre el polígono “Los Llanos” y la autovía, pasando de SNUSP a SNUG.

Se pretende la modificación concreta de la clasificación de los terrenos que se encuentran clasificadas según el Plan General de Ordenación Urbana vigen-

te como suelo no urbanizable de especial protección A2 “cultivos de regadío en terrazas medias y altas”. Estos suelos se localizan entre el suelo urbanizable industrial y la autovía Zaragoza-Huesca. La vocación inicial de este suelo se ha ido degradando progresivamente por los desarrollos urbanísticos producidos y en la actualidad se trata de un área residual cuya vocación como huerta no parece justificada. Se propone su cambio de clasificación quedando incluidos como suelo no urbanizable genérico A3 “secano en terrazas”. Esta clasificación se considera más idónea a la actual naturaleza de los terrenos.

(Ver plano SNU 00A)

(Ver plano CS-2A-Z y memoria)

IV. Ambito de Zuera.

Las modificaciones (M.P. 12 a M.P. 40) son modificaciones que afectan al articulado de las normas urbanísticas.

Los artículos modificados son los siguientes:

(M.P. 19.12) Art. 77. Condición de vivienda exterior. Se amplía o matiza su definición.

(M.P. 19.13) Art. 79. Planta habitable. Se aclara la posibilidad de materializar el uso de bodegas en planta semisótano siempre que esté vinculado y conectado a una vivienda en planta baja.

(M.P. 19.14) Art. 80 y 81. Programa mínimo y dimensiones mínimas de las piezas habitables. Con el criterio de mejorar las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana se fijan los mínimos que faltaban y se aumentan algunos de los que actualmente están fijados.

(M.P. 19.15) Art. 84. Condiciones de los cuartos de baño y sanitarios. Se modifica para permitir el acceso directo a la pieza de baño en el caso de apartamentos que solo disponen de un baño.

(M.P.19.16) Art. 91 Evacuación de humos y gases. Se modifica la distancia que debe mantener la desembocadura de humos respecto de otros edificios remitiéndose a la normativa sectorial de referencia.

(M.P.19.17) Art. 107. Cubiertas. Formas y materiales. Se define correctamente la ambigua regulación existente. Para el centro histórico se prescribe la tipología tradicional de cubierta inclinada y para el resto se permite libertad constructiva.

(M.P. 19.18) Art. 115. Parcela mínima edificable. Se pretende incorporar el criterio interpretativo sobre la definición de este artículo adoptado por el pleno del Ayuntamiento de fecha 13 de marzo de 2008 y publicado en el BOPZ de 4 de abril de 2008 según el cual la densidad de viviendas resulta independiente de la parcela mínima establecida para cada zona por lo que el número de viviendas no dependerá de la superficie de parcela mínima.

Parece que resulta aconsejable cuando menos definir un frente mínimo de edificación por vivienda para el caso de tipología de viviendas unifamiliares. Especialmente para el caso de viviendas en hilera para evitar edificaciones excesivamente estrechas que pongan en duda las condiciones de habitabilidad o generen tipologías edificatorias distintas de las características en el municipio. Sin embargo, en todo caso, se deberá dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 34 a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, tras la modificación operada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, en cuanto a la necesidad de fijar la densidad.

(M.P. 19.19) Art. 117. Altura máxima de edificación. Se pretende adaptar este artículo a las exigencias derivadas entre otros de la aplicación del Código Técnico de la Edificación, así como a la necesidad de altura generada por el paso de instalaciones. En consecuencia se procede a regular un incremento proporcional de altura en función al número de plantas.

(M.P. 19.20) Art. 121. Normas generales sobre plantas. En la línea del artículo 79 se aclara que el uso de bodega en planta sótano o semisótano está permitido. Se define la superficie útil máxima de 20 metros cuadrados permitida en aprovechamiento bajo cubierta y se aclara la posibilidad de instalar cuartos de baño en esta planta.

(M.P. 19.21) Art. 122. Altura libre de plantas. La modificación sigue la línea de los artículos 79 y 121 y pretende regular la altura libre mínima para las bodegas situadas en sótano o semisótano.

(M.P. 19.22) Art. 129. Vuelos. Se permitirán vuelos de 30 centímetros en las cinco calles del casco viejo que ahora prohíbe el Plan General de Ordenación Urbana. La actual regulación se considera un error ya que distorsiona una imagen de las fachadas del casco viejo ya existente. La limitación del vuelo a 30cm se considera suficiente para evitar problemas con el tráfico de pequeños camiones.

(M.P. 19.23) Art. 130. Norma general. Se regula la solución para el problema existente en algunas parcelas de complicada geometría donde no puede realizarse la reserva de plazas de aparcamiento necesarias. Se plantea la localización en otros edificios próximos o incluso eximir de la obligación de esta reserva según determinadas condiciones.

(M.P. 19.24) Art. 134. Características de los accesos para vehículos. La norma redactada considera la realización de estacionamientos en bloque de viviendas por lo que se pretende solucionar el problema excepcionando de su cumplimiento a las viviendas unifamiliares. Se aclara la regulación de la pendiente de la zona de acceso y espera.

(M.P. 19.25) Art. 136. Dimensiones de las plazas de estacionamiento. Se plantea adaptar las dimensiones de las plazas a la realidad de los vehículos actuales, ya que los actuales parámetros resultan escasos.

(M.P. 19.26) Art. 137. Dimensiones de los pasillos de circulación. Se plantea una modificación en la misma línea que el artículo anterior, con el fin de garantizar una mejor maniobrabilidad de los vehículos.

(M.P. 19.27) Art. 153. Zona Residencial Casco Antiguo. Se busca adaptar la altura máxima a las exigencias actuales tal y como se ha explicado en la modificación del artículo 117. Se propone limitar la altura máxima a 10,20 metros, en lugar de 9,75 metros. Lógicamente esto no supone un mayor número de plantas.

(M.P. 19.28) Art. 154. Zona residencial intensiva grado I. Se refiere al mismo aspecto y con la misma medida del artículo anterior.

(M.P. 19.29) Art. 159. Zona residencial semiintensiva grado 3. Se aclara y corrige la tramitación establecida para la exención al fondo máximo con la figura de un estudio de detalle.

Por otro lado se corrige la altura máxima en el mismo sentido de artículos anteriores pasando de 6,50 a 7 metros.

(M.P. 19.30) Art. 161. Zona residencial extensiva grado I. Esta norma regula la edificación de la urbanización Las Lomas. Se trata de resolver el problema detectado de las sucesivas segregaciones que se han ido produciendo con unas condiciones geométricas muy particulares por ausencia de regulación de un frente mínimo de fachada en la parcela mínima. Se establece este parámetro con una medida de 6m.

(M.P. 19.31) Art. 163. Zona residencial extensiva grado 3. El problema que se detecta es que no queda clara la obligación de respetar retranqueos al usar la expresión “se recomienda”. La zona que se regula tiene un parcelario complejo con parcelas con reducido frente de fachada. Por otra parte no se considera lógico un frente de 10 metros del que deban retranquearse lateralmente 3 metros a cada lado. Por todo ello se propone no exigir retranqueos y permitirlos en su caso con la tramitación de un estudio de detalle.

(M.P. 19.32) Art. 164. Zona residencial extensiva grado 4. El problema planteado es el mismo del caso anterior y la solución adoptada idéntica.

(M.P. 19.33) Art. 165. Zona industrial (normas generales para todos los grados). Se actualizan las referencias a la normativa sectorial y se aprovecha para redactarlo de una forma más coherente.

(M.P. 19.34) Art. 166.1. Zona industrial grado 0. La actual redacción obliga a dejar un 10% de superficie de parcela junto a la vía pública para espacios libres destinado a aparcamientos, sin embargo los retranqueos los exige en los laterales y al fondo de la parcela. Considerando que la zona de retranqueos puede ser utilizada por aparcamientos, se pretende flexibilizar la ubicación de ese espacio destinado a aparcamiento y poder aprovechar el retranqueo para este fin. Igualmente se pretende eliminar los retranqueos a linderos mediante acuerdo escriturado entre los colindantes.

La regulación vigente plantea en su redacción un retranqueo a todos los linderos si bien para el frente de parcela no determina una medida sino un porcentaje. Este espacio a su vez es asignado a un uso de aparcamiento. Son dos aspectos diferentes y por tanto se debe reconsiderar si la posibilidad de albergar este uso de aparcamiento en el retranqueo lateral exime de lo apropiado de respetar una distancia de retranqueo al frente de vial.

(M.P. 19.35) Art. 167. Zona industrial grado 1. Se corrige el parámetro de la altura mínima libre para el uso administrativo que pasaría de 3,5m a 2,5m.

(M.P. 19.36) Art. 168. Zona industrial grado 2. Se corrige la altura mínima de en el mismo sentido del artículo anterior.

(M.P. 19.37) Art. 169. Zona industrial grado 3. Se modifica la altura del uso administrativo de igual manera a los artículos anteriores. Se especifica que la altura máxima es hasta coronación del edificio. Se corrige un error existente ya que en el apartado “agrupación de parcelas” habla de los casos en que la parcela es superior a los 11.000 metros cuadrados mientras que en el apartado “condiciones de parcelación” esta superficie aparece como máxima. Por último se especifica que la reserva de aparcamiento puede ubicarse en el retranqueo exigido.

(M.P. 19.38) Art. 170. Zona industrial grado 4. La modificación que se plantea en este artículo es la misma que la formulada en el artículo anterior.

(M.P. 19.39) Art. 172. Zona de almacenaje. Se pretende permitir de forma clara el uso comercial, que se podía entender que está dentro de los usos permitidos pero se generaba cierta inseguridad jurídica al no aparecer expresamente. Se considera un uso compatible y adecuado para la zona regulada.

(M.P. 19.40) Art. 244. Obras mayores y menores. Se modifica para introducir ciertas condiciones que garanticen la seguridad en obras que a pesar de considerarse como obras menores, pueden entrañar cierto riesgo en su ejecución.

De otro lado, las modificaciones que afectan a las alineaciones son las siguientes:

(M.P. 19.41) Modificación de alineación en la calle San Miguel. La modificación se produce a la altura del número 20 de la calle San Miguel donde se produce un estrangulamiento de la anchura de la calle justificado únicamente por la delimitación de las propiedades. La nueva alineación que se plantea toma como referencia la esquina con la calle San Pedro buscando una anchura más homogénea.

Para no perjudicar a los actuales propietarios se realiza una consideración que no acaba de resultar acertada. De esta manera se propone que no se considerará el edificio fuera de ordenación, sino que simplemente se deberá respetar la alineación propuesta una vez derribado el inmueble. Se remite a la consideración de los servicios jurídicos pero no obstante parece dudosa la legalidad de la aprobación de una nueva ordenación con aplicación remitida al momento del derribo del inmueble. Parece más correcto entender que la aprobación y publicación dará vigencia a la nueva ordenación y que esta edificación quedaría en situación de fuera de ordenación desde este momento con independencia de que ello no supon-

ga limitaciones al uso o mantenimiento del edificio más allá de las legalmente establecidas. Igualmente esta situación por si sola no genera una consecuencia no deseada de obligación de derribo y sustitución de la edificación.

(Ver fotos y plano detalle en memoria)

(M.P. 19.42) Modificación de alineación en la calle Mayor. Se modifica la alineación establecida en la calle Mayor a la altura del hostel Aisa. Esta alineación presentaba un quiebro que atendía a la delimitación de las propiedades. La nueva alineación toma de referencia la esquina de la calle peatonal y presenta una alineación más coherente. Actualmente el solar afectado se encuentra sin edificar. Remodifican los planos de alineaciones afectados.

(Ver fotos y plano detalle en memoria)

(M.P. 19.43) Modificación de alineación en camino de San Juan. Al igual que en los casos anteriores y por las mismas razones se propone una modificación de la alineación del camino de San Juan, a la altura del edificio de telefónica. La parcela afectada está ocupada por un pequeño almacén de propiedad municipal.

(Ver fotos y plano detalle en memoria)

Las modificaciones que suponen un cambio de calificaciones:

(M.P. 19.44) Modificación de la calificación en la zona de Las Balsas. La modificación afecta unas manzanas situadas en la zona denominada de “Las Balsas” y calificadas como zona residencial semiintensiva grado 1 (RSI-1) a las que corresponde una altura máxima de dos plantas. En el anterior Plan General de Ordenación Urbana se permitían hasta tres plantas de altura. Con anterioridad a la aprobación definitiva del actual Plan General de Ordenación Urbana en el año 2004, se construyeron con tres alturas conforme al Plan General que entonces era vigente. Al cambiar las condiciones de edificabilidad, estos edificios quedaron en situación de fuera de ordenación. Se justifica como argumento de la modificación una supuesta situación de indefensión jurídica por lo que se propone el cambio de calificación a zona residencial intensiva grado 1 (RI-1), que es la calificación que más se ajusta a las condiciones que ya se tenían y existe en otras manzanas cercanas.

La situación de fuera de ordenación resulta una situación reglada en la legislación que en condiciones normales no impide el normal uso de estos inmuebles hasta su sustitución. Por tanto no parece quedar justificada

Estas manzanas calificadas actualmente como RSI-1 se encuentran rodeadas de otras que comparten idéntica calificación. La nueva calificación propuesta de RI-1 se localiza en zona próxima pero situada ya al otro lado de la calle la balsa estando interpuestas otras manzanas que comparten la calificación de RSI-1 vigente para las manzanas afectadas por la modificación.

Así no parece quedar justificado por razón de ordenación la modificación propuesta más allá del hecho de hacer corresponder la regulación con unas edificaciones materializadas que existen desde fecha anterior a la aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana. Estas edificaciones quedarían en situación de fuera de ordenación, situación legalmente reglada, que permite mantener su uso y de la que no se alcanzan a apreciar las razones que llevan a calificarla por el redactor como situación de indefensión jurídica.

La modificación tramitada se completa con la justificación del incremento de aprovechamiento de 1.608 metros cuadrados que supone la planta más y que conlleva la necesidad de realizar una reserva mínima de 275,50 metros cuadrados de SSGG de zona verde conforme al artículo 74 de la Ley 5/1999 y para cuyo cumplimiento se prevén 1.372,95 metros cuadrados situados en zona próxima en continuidad con la zona verde de la unidad de ejecución ZUA 11.

(M.P. 19.45) Modificación de la calificación en la calle Huesca. Se propone modificar la calificación de una manzana situada en la calle Huesca que por continuidad con la manzana a que se une está calificada como residencial semiintensivo grado 3 (RSI-3) pero que da frente y queda rodeado de tres manzanas calificadas como residencial semiintensiva grado 1 (RSI-1). Los parámetros urbanísticos de aprovechamiento con edificabilidad (1,15 metros cuadrados por metro cuadrado) y alturas (B+1) son similares en ambas. La diferencia es el uso ya que en la manzana de referencia solo se permite el uso de vivienda unifamiliar mientras que en las manzanas que la rodean se autoriza el uso de vivienda en todas sus categorías.

(Ver plano detalle de la memoria)

(M.P. 19.46) Modificación de la calificación de zona verde pública a zona verde privada en la calle Los Rincones. Se trata de una pequeña superficie de terreno que esta calificada posiblemente por error conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de zona verde publica y pasaría a calificarse conforme figuraba en el anterior Plan General de Ordenación Urbana como zona verde privada. El Ayuntamiento, según se justifica, nunca ha previsto realizar ninguna actuación concreta en ese espacio, por lo que se considera más correcta la calificación anterior.

La aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana sitúa a esta parcela en unas condiciones legales que deben respetarse. A efectos legales la modificación debe cuantificar la superficie afectada y prever su mantenimiento en otra ubicación, dando cumplimiento al artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Para finalizar cabe mencionar otras modificaciones como las siguientes:

(M.P. 19.47) Modificación para la supresión de la unidad de ejecución ZUA-31. La modificación propone la supresión de la unidad de ejecución ZUA-31 y que afecta a una manzana situada junto a la plaza del Ayuntamiento, en el caso histórico de Zuera. Dispone de todos los servicios y está urbanizada completamente en la dos fachadas. La intención era la ampliación de la

plaza del Ayuntamiento, reflejándose en la correspondiente ficha la condición de que hubiera consenso entre los propietarios. Afectados. El plazo de ejecución marcado era de 5 años, sin que hasta la fecha se haya manifestado intención de desarrollar la unidad de ejecución. Según se justifica tras un análisis el Ayuntamiento decidió no acometer la ampliación por considerar que el resultado iba a quedar con unas proporciones muy desequilibradas y con una calle atravesando la plaza. Además el Ayuntamiento es consciente de no existe consenso entre los propietarios. Por todo ello y habida cuenta que el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y con servicios, se decide eliminar la unidad de ejecución y dejar toda la manzana como suelo urbano consolidado con la calificación de Zona Residencial Casco Antiguo (RI-CA).

(Ver plano detalle de la memoria)

(M.P. 19.48) Modificación del tipo de Equipamiento junto a las piscinas municipales. El Plan General de Ordenación Urbana tiene reservada una superficie para Equipamiento Deportivo que se introdujo en la modificación número 6 para dejar espacio de reserva junto al complejo Deportivo que se iba a construir. Finalizada la construcción de este complejo, el Ayuntamiento ha considerado que la oferta de equipamiento deportivo en Zuera cubre sobradamente las necesidades actuales y futuras. Se realiza para su justificación una relación de las instalaciones existentes.

La modificación planteada contempla ampliar la posibilidad de uso de este equipamiento a otras funciones distinta de la deportiva, como pudiera ser social, asistencial, educativa, religiosa, etc. Se propone calificar este equipamiento como polivalente denominado en el Plan General de Ordenación Urbana como equipamiento y servicios públicos (EQS-U). (Ver plano detalle de la memoria)

(M.P. 19.49) Modificación del artículo 24 Edificabilidad. La modificación se refiere a la necesidad de regular el “uso de entreplantas” en edificaciones industriales. El Plan General de Ordenación Urbana actual no contempla regulación para esta situación por lo que surge la necesidad de darle un tratamiento adecuado a la realidad y a las futuras necesidades. Se ha venido a considerar que el uso de entreplantas no computa a efectos de edificabilidad atribuida sobre la parcela neta. No obstante, aún no computando se limita la edificabilidad de esta a 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado, es decir a un 20% de la parcela neta.

Se debieran considerar las distintas situaciones posibles en función del uso a que se destine esta entreplanta. La consideración de que esta superficie no computa edificabilidad pudiera considerarse correcta por quedar englobada dentro de la envolvente del edificio siempre que esta entreplanta quede vinculada al uso principal del edificio sin posibilidad de atender un uso independiente. Su uso no se debiera corresponder con el principal sino con aquellos espacios anejos o vinculados a la actividad principal como oficinas o elementos análogos directamente vinculados con la actividad y que cumplan con las limitaciones de altura que se especifiquen.

(M.P. 19.50) Modificación de la delimitación de zona verde. Se pretende adaptar a la realidad el límite en una amplia extensión de zona verde existente al oeste del suelo urbano de Zuera. Esta zona está delimitada por un tejido urbano constituido por antiguas cuevas que con el tiempo se han ido transformando en viviendas y que por la complicada adaptación a la orografía del terreno, hace muy complicada la delimitación de la zona verde. La actual delimitación incluye alguna edificación con una antigüedad superior a 20 años y que se incorporó por error. La modificación excluye de la zona verde estas edificaciones que pasan a ser calificadas como RSI-3.

—La modificación al igual que sucedía en un caso anterior aún partiendo de un error conforme a la realidad existente ha alcanzado la aprobación de esta superficie como zona verde. Por tanto, se encuentra en una situación legal en la que la modificación para suprimir esta superficie precisa de la incorporación de otra que venga cuando menos a mantener la superficie aprobada por el Plan General de Ordenación Urbana tal y como se establece en el artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

V. Ambito de suelo no urbanizable.

La valoración de este contenido se remite a las observaciones que en su caso se realicen por los servicios técnicos de la CPOTZ que analizan los expedientes de suelo no urbanizable.

(M.P. 19.51) Modificación del artículo 215, zona E-2-Glacy y dolinas del barranco del Salado y del Vedato. Se amplía la relación de usos permitidos incluyendo usos vinculados a explotaciones agrarias, agrarios tradicionales y vinculados a la explotación, como casetas de aperos, almacenes y granjas con las limitaciones respecto de las edificaciones vinculadas a estos usos y respecto de la capacidad de las explotaciones porcinas. Se excluyen las viviendas unifamiliares de uso residencial vinculadas a la explotación. También se incluyen la producción de electricidad a partir de energías renovables con limitaciones.

(M.P. 19.52) Modificación del artículo 216, zona E-3-mosaico del suelo estepario y vales cultivadas. Se amplía la relación de usos permitidos incluyendo usos agrarios tradicionales y vinculados a la explotación, como casetas de aperos, almacenes y granjas con limitaciones. Se incluyen también los usos de producción de electricidad a partir de energías renovables, los núcleos zoológicos de interés general y las explotaciones de reciclaje y reutilización de residuos y centro de reciclaje de materiales inertes.

(M.P. 19.53) Modificación del artículo 218, zona A-1 huertas en terrazas bajas. Se amplía la relación de usos permitidos incluyendo la posibilidad de instalar casetas de aperos de dimensiones máximas de 30 metros cuadrados,

granjas y explotaciones ganaderas existentes con limitaciones, almacenes agrícolas vinculados a la explotación y granjas de ovino, caprino y bovino de hasta 120 UGM. Se advierte que dentro de los usos prioritarios han desaparecido de la nueva redacción los usos de interés público vinculados a la conservación del medio natural y cultural.

(M.P. 19.54) Modificación del artículo 222.3. Se incluye como modificación, pero parece que la redacción del nuevo artículo y del anterior es idéntica sin que se aprecie en que se modifica. Deberá hacerse constar en que se modifica el citado artículo.

(M.P. 19.55) Modificación de clasificación urbanística de área de suelo junto a carretera nacional N-330a y Zona DE Las Lomas. Se trata de un área situada junto a la carretera N-330a y el trazado de la vía pecuaria cañada real de Villanueva a San Mateo y que en la actualidad se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección E3. Dicha clasificación deviene de su supuesta composición yesífera.

La clasificación según se justifica carece de sentido por cuanto atiende a límites de parcela mientras que el contiguo suelo de idénticas características se clasifica como suelo no urbanizable genérico. Se justifica que se han realizado comprobaciones según las cuales se aprecia en los cortes del terreno que el mismo no tiene composición yesífera, sino que tiene la misma composición y características geológicas del suelo contiguo clasificado como no urbanizable genérico. Tampoco existen diferencias de orografía que justifiquen esta clasificación.

Se propone su cambio de clasificación pasando a suelo no urbanizable genérico A3. (Ver plano detalle de la memoria)

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por mayoría, acuerda:

Primero. — Informar favorablemente la modificación número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera consistente en diversos cambios de las normas urbanísticas, alineaciones, calificaciones y reclasificaciones, con los siguientes reparos observados, a excepción de lo previsto en los apartados siguientes:

I. Ambito del Campillo.

—(M.P. 19.2) Adecuación del trazado de la cañada real de Cinco Villas: Se debe advertir lo que parece un error al asignar a la vía pecuaria la nomenclatura de “S5” en lugar de “S3”.

—(M.P. 19.5) Deberá realizar la previsión de terrenos necesaria como SSGG o viarios sobre la clase de suelo afectada. Esta reserva de terrenos deberá trasladarse a los planos que definan las nuevas alineaciones previstas conforme a la rotonda a ejecutar.

—(M.P. 19.6) Debe aportarse plano de alineaciones modificado conforme a la definición de los nuevos viales.

IV. Ambito de Zuera.

—(M.P. 19.24) Art. 134. Características de los accesos para vehículos. Se excepcionan de la regulación con carácter general las viviendas unifamiliares, si bien parece lógico distinguir aquellos supuestos en que se trata de viviendas unifamiliares con plazas de estacionamiento independientes de aquellas otras tipologías de agrupación de viviendas unifamiliares que poseen un espacio de estacionamiento común y donde si se podría dar cumplimiento a la norma.

—(M.P. 19.34) Art. 166.1. Zona industrial grado 0. Se debe reconsiderar si la posibilidad de albergar el uso de aparcamiento en el retranqueo lateral exime de lo apropiado de respetar una distancia de retranqueo al frente de vial.

—(M.P. 19.41) Modificación de alineación en la calle San Miguel. se deberá revisar la interpretación del concepto de edificación fuera de ordenación que se realiza en el documento.

—(M.P. 19.49) Modificación del artículo 24, edificabilidad. Se recomienda completar la regulación establecida con las siguientes observaciones: La entreplanta debiera quedar vinculada al uso principal del edificio sin posibilidad de atender un uso independiente. Su uso no se debiera corresponder con el principal sino con aquellos espacios anejos o vinculados a la actividad principal como oficinas o elementos análogos directamente vinculados con la actividad y que cumplan con las limitaciones de altura que se especifiquen.

—Se recomienda regular la superficie de entreplanta por remisión al tamaño de la edificación en lugar de al de la parcela neta.

—(M.P. 19.53) Modificación del artículo 218, zona A-1 huertas en terrazas bajas. Se advierte que dentro de los usos prioritarios han desaparecido de la nueva redacción los usos de interés público vinculados a la conservación del medio natural y cultural.

Segundo. — Suspender la emisión de Informe a la modificación número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera en el ámbito del Campillo y de Zuera hasta tanto se justifiquen los aspectos que se mencionan en relación a los siguientes objetos:

I. Ambito del Campillo.

(M.P. 19.3 y 19.4) Se deberá justificar la previsión de 295.074 metros cuadrados de suelo urbanizable delimitado en relación con la demanda de empresas que precisan la ampliación de sus instalaciones en este polígono y el grado de ocupación de los polígonos ya aprobados.

IV. Ambito de Zuera.

—(M.P. 19.18) Art. 115. Parcela mínima edificable. Se deberá fijar la densidad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 34 a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

—(M.P. 19.44) Modificación de la calificación en la zona de Las Balsas: Se deberá justificar la integración tipológica de las edificaciones materializadas en el entorno inmediato.

—(M.P. 19.46) Modificación de la calificación de zona verde pública a zona verde privada en la calle Los Rincones. Se deberá dar cumplimiento al artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

—(M.P. 19.47) Modificación para la supresión de la unidad de ejecución ZUA-31: Se deberá justificar las diferencias de edificabilidad materializable entre ambas situaciones.

—(M.P. 19.50) Modificación de la delimitación de zona verde: Se deberá dar cumplimiento al artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Tercero. — Cabe indicar que sólo son objeto de este informe aquellos cambios que han sido debidamente justificados en la memoria de la modificación que nos ocupa y aprobados por el órgano plenario, y no aquellos otros que se han producido sin mención alguna.

Cuarto. — Debido al gran número de cambios que se han producido en el planeamiento general del municipio de Zuera desde su aprobación definitiva y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se condiciona la eficacia de esta modificación puntual a la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes de este informe vinculante así como el resto de modificaciones de plan general e instrumentos de desarrollo tramitados que hayan alcanzado aprobación definitiva con anterioridad en aras a garantizar la seguridad jurídica y claridad en el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Zuera.

Quinto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zuera.

Ejea de los Caballeros. — Informe para modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana. COT 2010/194.

Visto el expediente relativo a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, que consiste en reclasificar una superficie de 12.962 metros cuadrados, calificados en la actualidad como suelo urbano consolidado de uso industrial, pasando a suelo urbano no consolidado de uso residencial, y reclasificación de una parcela de 2.100 metros cuadrados de propiedad municipal de suelo no urbanizable a suelo urbano de zona verde.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El expediente correspondiente a la presente modificación tuvo entrada en el registro General del Gobierno de Aragón con fecha 8 de septiembre de 2010. Se aporta expediente administrativo y documento técnico redactado por los arquitectos don Daniel Olano Pérez, don Alberto Mendo Martínez y don Ferrán Calzada Montolio.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado de acuerdo Plenario de aprobación inicial de 3 de mayo de 2010 por el que se resuelve aprobar inicialmente la modificación aislada 1/2010 del Plan General de Ordenación Urbana, a instancia del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros redactada por los arquitectos anteriormente mencionados y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con fecha 11 de abril de 2010. Consiste la modificación en reclasificar suelo urbano consolidado de uso industrial a suelo urbano no consolidado de uso residencial y reclasificación de suelo no urbanizable especial a suelo urbano calificado como zona verde pública.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 108, de 15 de mayo de 2010. También consta anuncio en el diario del Periódico de Aragón. Consta en la documentación aportada certificado del secretario de la Corporación sobre inexistencia de alegaciones.

Cuarto. — En relación con la documentación obrante en el expediente, cabe indicar que se aportan los siguientes informes sectoriales:

—Informe del Instituto Aragonés del Agua de sentido favorable de fecha 5 de julio de 2010. En este informe se señalan varias observaciones:

—Deberá prohibirse los vertidos directos e independientes a la red, y obligar a conectar con el alcantarillado existente. En cualquier caso se prohibirá la instalación de fosas sépticas.

—Es de obligado cumplimiento el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado aprobado en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

—Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

—Escrito del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 15 de junio de 2010, por el que se comunica la no necesidad de tramitación medioambiental en este expediente.

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro en sentido favorable a las nuevas demandas hídricas, así como a la protección del dominio público de fecha 17 de junio de 2010.

Asimismo, cabe indicar que se aporta solicitud de informe a la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior de fecha 4 de junio de 2010.

De otro lado, cabe indicar que se presenta como documentación gráfica del planeamiento del Plan General los planos: 5.1 zonificación y 6.16 ordenación el suelo urbano. Y como planeamiento modificado los planos A01 y A02. Además planos de infraestructuras existentes, topográfico e infografías no vinculantes. Además referencia catastral de la parcela, nota simple del registro de la propiedad y estudio de densidad. La escala marcada en los planos A02 y 1.5 no se corresponde con lo reflejado en su carátula.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón. En el caso del Plan General las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, y artículo 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

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:

—Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

—Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

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

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en los artículos 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, y en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Cuarto. — El municipio de Ejea cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado con prescripciones en acuerdo de Comisión el 19 de julio de 2000.

Quinto. — En relación con el objeto del presente expediente, la modificación consiste en reclasificación y recalificación de una superficie de 12.962 metros cuadrados, calificados en la actualidad como suelo urbano consolidado de uso industrial, pasando a suelo urbano no consolidado de uso residencial, así como la reclasificación de una parcela de 2.100 metros cuadrados de propiedad municipal de suelo no urbanizable de especial protección a suelo urbano de zona verde.

Sexto. — Conforme se justifica en la memoria aportada por la entidad la necesidad de la modificación se apoya en las siguientes cuestiones:

1.º Posibilitar la renovación de usos respecto de los suelos en que actualmente está instalada una industria así como un desarrollo armónico y racional de la zona de referencia.

2.º Transformación del área a uso residencial y obtención de zonas verdes, varios de dominio y uso público.

3.º Evitar la conflictividad social y las molestias físicas que se derivan de la coexistencia de usos difícilmente compatibles en un mismo territorio.

4.º Garantizar el mantenimiento de la empresa principal dentro del término municipal de Ejea de los Caballeros a fin de colaborar a la pervivencia de su tejido sociolaboral e industrial.

5.º Allegar recursos económicos a las arcas municipales mediante su participación en el 10% del aprovechamiento urbanístico asignado al suelo objeto de esta reclasificación.

6.º Se pretende dotar de vivienda protegida a la población de Ejea de los Caballeros.

7.º Se pretende conectar el parque central con la plaza a través de un paso situado en la planta baja de la fachada de la calle de la Biel.

Séptimo. — En cuanto a la descripción del ámbito e infraestructuras cabe establecer las siguientes determinaciones: La actuación se sitúa al sur del núcleo urbano y delimitado por el parque central. Actualmente el terreno se encuentra urbanizado y edificado totalmente por la fábrica de Palas Tenías que se encuentra en plena actividad industrial. Tiene una superficie de 12.962 metros cuadrados, limita con las calles Joaquín Costa, calle de la Biel, calle Justicia de Aragón y plaza de la Merced. El entorno responde a un uso residencial con elevado grado de consolidación y predominio de manzanas cerradas.

Las infraestructuras existentes son de abastecimiento, saneamiento y gas. La eléctrica queda garantizada al estar en una zona consolidada y completamente urbanizada.

Octavo. — En cuanto a la ordenación propuesta se señalan en la documentación aportada las características relacionadas a continuación:

1.º Se continua con la tipología tradicional del ensanche de Ejea de los Caballeros de manzana cerrada y aportando variantes que la mejoran. La manzana propuesta se compone de dos submanzanas 1 y 2 que se encuentran separadas por un espacio viario de uso público de 5 metros de ancho. En cada submanzana se proponen cinco bloques destinados a viviendas. Estos se separan entre si por unos andadores de uso público y propiedad privada de 5 metros.

2.º El número máximo de viviendas previstas en la unidad de ejecución es de 290 viviendas. Supone una densidad de 223 viviendas por hectárea. La superficie máxima otorgada es de 30.460 metros cuadrados, lo que supone una edificabilidad de 2,35 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela bruta.

3.º Se proyecta un paso en planta baja diáfano de aproximadamente de 650 metros cuadrados en la submanzana 2 y recayente a la calle de la Biel.

4.º Las alturas de los bloques edificatorios son las mismas en todos los casos (B+3) ajustándose de este modo al número de plantas y alturas de las manzanas del entorno.

5.º En el interior de la manzana se propone la creación de una zona verde de 2.300 metros cuadrados aproximadamente, será de uso y titularidad pública.

6.º El acceso a los garajes no se realizará desde la calle Joaquín Costa, cada submanzana dispondrá de un acceso.

7.º Se realizará un estudio de detalle cuando el proyecto de edificación no abarque la totalidad de alguna de las submanzanas, en este caso se indicará un plan de etapas que establezca el orden temporal en el que se llevaran a cabo cada uno de los bloques edificatorios, indicando el acceso al garaje de la submanzana correspondiente.

Las ordenanzas reguladoras obedecen a los siguientes parámetros:

Clasificación:

—Parcela industrial: suelo urbano no consolidado de uso residencial.

—Parcela no urbanizable: suelo urbano destinado a zona verde pública de dominio y uso públicos.

Calificación:

—Parcela industrial: zona de manzana intensiva especial vivienda protegida.

Tipo de ordenación:

Estas ordenanzas serán válidas para todas las parcelas cuyo uso sea susceptible de transformación en industrial o terciario residencial.

La edificación de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada sobre la alineación de la vía pública pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la fachada.

Usos permitidos:

—Uso residencial: Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc.

—Uso comercial: Tan solo en planta baja.

—Oficinas: Tan solo en planta baja.

—Espectáculos, con las siguientes limitaciones: Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entra las 22:00 y las 8:00 horas.

—Equipamiento: Tan solo en planta baja.

—Servicios: Tan solo en planta baja.

—Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. El nivel de ruidos interiores de las viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad,

con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB entre las 8:00 y las 22:00 y de 30 dB entre las 22:00 y las 8:00 horas.

Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (deberá adaptarse esta regulación al contenido señalado en la disposición adicional sexta de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, en ella se señala la inaplicabilidad del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas).

Condiciones de volumen:

Limitaciones de parcela: La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 500 metros cuadrados, con todos sus frentes mayores a 5 metros.

Ocupación: Hasta el 85% sobre parcela neta.

Las alineaciones de plantas alzadas sólo podrán rebasar a las señaladas para la planta baja en la medida correspondiente a vuelos según Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros y no podrán retranquearse.

Fondo máximo edificable: Se establece un fondo máximo edificable en todas plantasalzada de 33 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiéndose en todo caso garantizar las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 27 de las Ordenanzas Generales sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

La profundidad mínima será de 10 metros.

Edificabilidad: Edificabilidad máxima, 3,12 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 13 metros, equivalentes a 4 plantas, para todas las fachadas, interiores o exteriores.

Altura mínima: La altura mínima será de 7,00 metros, equivalentes a 2 plantas.

Aticos: No se permite en ningún caso aprovechamiento de la entrecubierta para uso residencial o conectado al mismo.

Condiciones estéticas: En todas las zonas que se aplique esta normativa, no será obligatoria la utilización de cubierta inclinada. Se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas podrá utilizarse ladrillo caravista o paramentos de mortero monocapa o enfoscados pintados, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón.

Con el objetivo de generar una imagen de conjunto, en cada una de las actuaciones que se lleve a cabo las edificaciones tendrán una misma disposición de materiales, huecos de ventanas, aleros, etc.

Salientes y vuelos:

Aleros y balcones:

No serán obligatorios los aleros.

El vuelo máximo de balcones será de:

—Calles de anchura inferior a 8 metros, 0,40 metros.

—Calles de 8 metros o superior, sin llegar a 12 metros, 0,50 metros.

—Calles de 12 metros o superior, sin llegar a 15 metros, 0,65 metros.

—Calles de 15 metros o superior sin llegar a 20 metros, 0,80 metros.

—Calles de 20 metros o superior, 1 metro.

Para los solares que den frente a plazas con ancho superior a 25 metros, se permitirá un vuelo máximo de 1 metro.

En patios de manzana solo se permitirán balcones abiertos de vuelo máximo de 1 metro.

Vuelos cerrados: Únicamente se permiten en las calles de anchura igual o superior a 12 metros, con un vuelo máximo igual al de balcones y aleros.

No podrán ocupar en conjunto una superficie superior al 50% de la fachada.

Soportales: Se permite. Su fondo tendrá como mínimo 3 metros y la altura no superará 4 metros, su rasante será la de la acera y su superficie no contará a efectos del cómputo de edificabilidad total. Únicamente podrán ocuparse por elementos portantes del edificio, quedando el resto del soportal diáfano, salvo zaguanes retranqueados de la fachada 3 metros.

Chaflanes: En las esquinas de manzana formada por dos vías de circulación rodada, cuando la menor de ellas tenga una anchura superior a 15 metros será obligatorio un chaflán de 4,50 metros, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dichas calles, y exclusivamente en planta baja.

Posibilidad de estudio de detalle:

Será necesaria la aprobación previa de un estudio de detalle en caso de no intervenir por proyectos que no abarquen la totalidad de una de las dos submanzanas.

Mediante la redacción de un estudio de detalle, podrán modificarse de modo justificado los parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela y al número de plantas máximo y mínimo establecido en estas normas.

En ningún caso, podrán modificarse los parámetros referentes a la parcela mínima, superficie máxima construible, ocupación y fondo edificable.

Ficha de la unidad de ejecución UE28 parcela Tenías (*)

Características generales:

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Área de reforma interior	Sí
Uso y tipología característico de la UE	Manzana intensiva especial VP
Superficie aproximada ámbito UE	12.962 metros cuadrados

Superficie afectada por la edificabilidad –m² de parcela–	Superficie edificable y zonificación –m² construidos–
Submanzana 1	15.930 metros cuadrados
Submanzana 2	14.530 metros cuadrados
Numero máximo de viviendas	290 viviendas
Densidad de viviendas	225 viviendas por hectárea
Superficie de cesión obligatoria	
Viario	920 metros cuadrados –7,09%–
Zona verde	2.300 metros cuadrados –17,74%–

Desarrollo del planeamiento:

Sistema de actuación	Compensación
Necesidad de redacción de ED	No
Cesión del 10% del AM	Sí

Aprovechamiento medio de la UE:

Uso y tipología	Superficie	Coef. de uso	Aprovechamiento objetivo
Manzana intensiva especial VP	29.460	0,75	22.095,58
Servicios	1.000	0,85	850,00
Total	30.460		22.945,58
Superficie de la UE	12.962		
a.m.	1,770		
En uso y tipología característica			

En la ficha de la unidad de ejecución se recogen las siguientes observaciones, considerando como objetivos los siguientes:

- Renovación del uso actual industrial por un uso residencial.
- Dotar de vivienda protegida a la población de Ejea de los Caballeros.
- Obtención de una plaza pública de 2.300 metros cuadrados en el centro de la manzana.
- Conectar el parque central con la plaza a través de un paso situado en la planta baja de la fachada de la calle de la Biel.
- Unir la plaza central y las calles colindantes con una serie de andadores.

Se establecen como condiciones vinculantes:

- El uso residencial se destinará exclusivamente para cualquier tipo de vivienda protegida de Aragón.
- Se creará un paso en la planta baja del bloque número 10, que recae en la calle de la Biel en prolongación del espacio libre de uso público situado en el interior de la parcela, interrumpido únicamente por elementos estructurales, accesos al edificio e instalaciones.
- Se destinará una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados para locales comerciales en planta baja.

—Andadores:

- La manzana dispondrá de andadores que comunicarán las calles colindantes con la plaza pública central, el número total de andadores será de diez, ocho de propiedad privada y uso público y los dos restantes de dominio y uso público. La dimensión mínima de éstos será de 5 metros, tal y como aparece en la documentación gráfica de ésta ficha.
- Con el fin de dar uniformidad al conjunto, los bloques podrán unirse a través de las terrazas. Esta conexión sólo se podrá efectuar en los andadores de propiedad privada y uso público, y tendrán una profundidad máxima de 1 metro desde la línea de la fachada.

—Posibilidad de estudio de detalle:

- Será necesaria la aprobación previa de un estudio de detalle en caso de no intervenir por proyectos que no abarquen la totalidad de una de las dos submanzanas.
- Mediante la redacción de un estudio de detalle, podrán modificarse de modo justificado los parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela y al número de plantas máximo y mínimo establecido en estas normas.
- En ningún caso, podrán modificarse los parámetros referentes a la parcela mínima, superficie máxima construible, ocupación y fondo edificable.

Noveno. — A la vista de la documentación presentada se pueden establecer las siguientes consideraciones:

En primer lugar, con respecto a la ordenación pormenorizada del suelo urbano propuesta, cabe establecer las siguientes consideraciones. En la ficha de la unidad de ejecución propuesta se establece que estamos ante un “área de reforma interior”. Al respecto, se entiende que dicho ámbito, al suponer un cambio de uso de industrial, a residencial, incurre en una renovación de usos por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, a priori estaríamos ante el contenido de un Plan espe-

cial de reforma interior siendo sus determinaciones y documentos tal y como señala el apartado 3 del mismo artículo y el artículo 42 como mínimo los previstos para los planes parciales. Así el apartado primero de dicho artículo preceptúa la utilización del plan especial de reforma interior en suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior.

Por otra parte y de conformidad con lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.

Si bien, la nueva ley no prohíbe que se contenga la ordenación pormenorizada de estos ámbitos directamente en el plan general, ello no obsta para evitar el cumplimiento de los módulos de reserva previstos para los planes parciales referidos anteriormente.

De este modo, sin perjuicio de que el artículo 42.5 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, permite reducir o eliminar estos módulos de reserva en las áreas de reforma interior, la actuación pasa por justificarlo expresa y suficientemente una vez ponderada la viabilidad de la actuación y las concretas necesidades dotacionales del ámbito.

Sin embargo, aunque se entendiese que estamos ante una operación de reforma interior estricto sensu, lo que parece que no es posible por tratarse de una operación de renovación de usos, cabe indicar que ni se justifica debidamente ni se reserva ninguna superficie destinada a dotaciones locales del ámbito, lo que resulta contrario a lo preceptuado por la legislación vigente.

En segundo lugar, con respecto al incremento de aprovechamiento que resulta de la modificación propuesta, cabe advertir que estamos ante una actuación de transformación urbanística, tal y como señala el artículo 14 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, así en su inciso 2.º, letra a), apartado primero, señala que son actuaciones de transformación urbanística, las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

Centrándonos en la legislación aragonesa que desarrolla la Ley estatal respecto a las actuaciones de transformación urbanística en su artículo 13.3, recoge que es el Plan General de Ordenación Urbana el que atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos de suelo urbano que deban someterse al régimen de la actuación de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal, añade este mismo artículo que tendrán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incremente el aprovechamiento preexistente, de conformidad con la definición del artículo 131.5 aun cuando se encuentren los terrenos completamente urbanizados.

Se trata de una actuación en la que a la ordenación urbanística localizada en el suelo urbano en la que existen edificaciones preexistentes el planeamiento urbanístico le atribuye un uso distinto y una mayor edificabilidad y densidad residencial que las existentes, lo que implica que se prevean en la misma zona, la reserva de los suelos dotacionales necesarios para satisfacer las demandas

sociales que los ciudadanos generados por el nuevo aprovechamiento adicional comporta, calificando para uso dotacional público en la proporción adecuada y establecida por la legislación en función del nuevo aprovechamiento otorgado.

El artículo 42.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, dispone que “en las actuaciones de dotación en suelo urbano no consolidado la ordenación pormenorizada incluirá en todo caso las reservas dotaciones locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado” y se reitera en el apartado cuarto que “los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en esta ley para los planes parciales”.

De este modo, se refuerza la necesidad de prever los módulos de reserva que se deriven del incremento de aprovechamiento generado, sin perjuicio de sustituirse por compensaciones económicas determinadas de acuerdo con lo previsto en el artículo 134.4 e) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

En segundo lugar, en cuanto a la justificación de la mayor previsión de zonas verdes, cabe establecer las siguientes consideraciones. De un lado, en la memoria consta que en cumplimiento del artículo 79.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se establece que el incremento de la población supone para las 290 viviendas que se pretenden con la actuación un aumento de 870 personas y la previsión de 4.350 metros cuadrados de nuevo espacio público de zona verde. Obteniendo en el solar 2.300 metros cuadrados y se asigna además una parcela clasificada como no urbanizable de titularidad municipal cuya superficie es de 2.100 metros cuadrados. Esta se localiza junto al parque central como una prolongación del mismo no teniendo una ubicación preferente en el ámbito pero que se apoya en un área extensa de zona verde.

A la vista de lo anterior, cabe señalar que la interpretación realizada del precepto resulta errónea y que nos encontramos ante tres de los supuestos del artículo 79 de la Ley 3/2009, de 17 de junio:

De un lado, se debería haber justificado el apartado 1, en relación con la clasificación de nuevo suelo urbano, debiendo observarse los módulos de reserva que resulten de aplicación conforme a la ley referida.

De otro lado, se debería haber justificado el apartado 2, en relación con el incremento de la densidad residencial que se produce, debiendo prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes a razón de cinco metros cuadrados por habitantes. Cabe indicar, en este sentido que los espacios verdes a los que se refiere el artículo de la Ley lo son para incrementar el sistema general de espacios libres del municipio, no tratándose, en ningún caso, de una dotación local propia del ámbito y por tanto debiendo diferenciarse del supuesto anterior.

Por último, con respecto al cambio de zonas verdes previstas en el Plan General, se exige el cumplimiento del artículo 79.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, siendo necesaria la previsión de mantenimiento de tales espacios de igual calidad que los ya previstos en el plan. Al respecto, cabe indicar que no se refleja de forma nítida dentro del objeto de la modificación la reclasificación de suelo no urbanizable especial calificado como espacio verde recreativo como urbano calificado de zona verde que forma parte actualmente del Plan especial de Los Boalares, El Gancho, pudiendo ser el motivo de que el Instituto de Gestión Ambiental no se haya pronunciado al respecto en su informe. Sin perjuicio de la escasa entidad de la superficie se considera necesario el pronunciamiento favorable del órgano ambiental.

En cuarto lugar, en relación con otros aspectos, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se ha analizado la ordenación propuesta y ésta no justifica en su totalidad el concepto de “manzana” en cuanto que ésta no se encuentra limitada por sus cuatro lados por el sistema de viario rodado. Esto hace que, en la modificación puntual planteada, la manzana real tenga una dimensión de 240 metros en su lado más largo y, resultando por ello, excesiva y no adecuada para la conexión con la trama viaria rodada existente. En concreto, se detecta la ausencia de dicha conexión en su flanco norte. La existencia de esta misma vía vendría justificada, por la cercanía de tres parcelas de equipamientos que sin duda generan la actividad suficiente como para requerir de su correcta implementación para la adecuada y precisa movilidad urbana.

También cabe destacar que se ha realizado un estudio de las densidades en las zonificaciones próximas al ámbito objeto de la modificación que se propone, si bien las misma se ha realizado sobre la superficie apta para edificar en cada una de las manzanas y sin tener en cuenta el sistema viario que les da servicio ni recoger los equipamientos que se encuentran dentro del ámbito. Esto mismo eleva considerablemente el valor relativo de la densidad a calcular. Por lo que dicho valor no resulta objetivo en la comparación con la densidad fijada en la ficha de la nueva unidad de ejecución.

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, la densidad máxima en suelo urbano no consolidado será la establecida para los planes parciales. De este modo, conforme a lo previsto en el artículo 53 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en sectores de uso característico residencial la densidad máxima será de 75 viviendas por hectárea con la edificabilidad máxima que establezca en plan general. De este modo, la prevista para la unidad de 225 viviendas por hectárea excede en mucho lo preceptuado en la legislación vigente.

En virtud de lo expuesto,
El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar desfavorablemente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea consistente en reclasificar suelos cali-

ficados en la actualidad como suelo urbano consolidado de uso industrial, pasando a suelo urbano no consolidado de uso residencial, y reclasificación de una parcela de propiedad municipal de suelo no urbanizable de especial protección a suelo urbano de zona verde, conforme a los criterios establecidos en el 49.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, con la siguiente motivación y conforme a lo expuesto en el fundamento de derecho noveno de este informe:

—El cambio de uso y el incremento de aprovechamiento comporta una actuación de dotación no dándose cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 42 apartados 3, 4 y 5 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón en relación con los módulos de dotaciones locales y densidad previstos.

—Se ha reclasificado un ámbito de suelo no urbanizable especial que afecta al Plan especial de Los Boalares. El Gancho aprobado recientemente y que no cuenta con la resolución favorable del INAGA en relación a ese aspecto.

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

Mesones de Isuela. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de estación base de telefonía móvil, tramitado por el Ayuntamiento de Mesones de Isuela, a instancia de Vodafone España, S.A.U. COT 2010/195.

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Mesones de Isuela, en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para estación base de telefonía móvil, en el término municipal de Mesones de Isuela, a instancia de Vodafone España, S.A.U., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado el 21 de mayo de 2010 por el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación 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 15 de septiembre de 2010.

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

- Solicitud del promotor ante el Ayuntamiento de 24 de agosto de 2010.
- Informe técnico del proyecto de 6 de septiembre de 2010.
- Resolución de Alcaldía de 7 de septiembre de 2010 por la que se somete la autorización especial del presente proyecto a información pública y se declara la utilidad pública e interés social de la instalación.
- Informe técnico de la Secretaría Municipal de 31 de agosto de 2010.
- Proyecto visado sobre la instalación que contiene memoria técnica, Estudio básico de seguridad y salud, anexos, planos, presupuesto y pliego de condiciones.

Tercero. — El proyecto se sometió a información pública por el plazo legal establecido mediante anuncio en el BOPZ.

Cuarto. — La estación base se pretende ubicar en el polígono 23, parcela 9001, que según datos catastrales se trata del camino de Andacon, una vía de comunicación de dominio público, de titularidad municipal, ocupando el recinto una superficie de 40 metros cuadrados en el interior de la parcela, en suelo no urbanizable genérico, en el término municipal de Mesones de Isuela. La estación base de forma resumida estará formada por:

- Cerramiento o vallado.
- Equipo de intemperie outdoor, sobre una losa de hormigón y bancada.
- Cuadro eléctrico de intemperie, sobre un soporte a colocar junto a los equipos de radio, anclado a la pared del depósito.
- Torre de celosía semi de 12 metros de altura dotada de sistema de seguridad GameSystem, donde se instalarán los sistemas radiantes y de enlace de la estación base.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario, desde el camino existente, en la subida al castillo. El cerramiento tendrá una puerta de doble hoja, de ancho total 3 metros.
- Suministro de energía eléctrica: la acometida eléctrica a la estación es en baja tensión monofásica de 230 V.
- Captación de aguas y evacuación y/ depuración de aguas residuales: la instalación proyectada no precisa.

• Retirada de residuos: tanto los procedentes de la ejecución de la obra como los generados por el mantenimiento de la instalación serán gestionados por empresa autorizada.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no

urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma.

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 la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, la conveniencia, alcance y justificación de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. 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 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación, su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto consiste en mejorar las comunicaciones de telefonía móvil en el municipio, ya que la cobertura actual o es escasa o no existe en muchos puntos del mismo. En el proyecto se definen técnicamente las gestiones, trabajos previos y las obras de preparación del emplazamiento, estructuras y acabados necesarios para la implantación de una Estación Base de telefonía móvil, así como la definición de los equipos de telecomunicaciones y transmisión necesarios.

Cuarto. — El municipio de Mesones de Isuela no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio en la totalidad de su ámbito, por lo que le serán de aplicación las disposiciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda, así como el artículo 75.3 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza. Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran, en suelo no urbanizable genérico, según cartografía consultada, y de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17 y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún plan de ordenación de los recursos naturales (PORN), ni a lugar de interés comunitario (LIC) o zona de especial protección de las aves (ZEPA) o plan de acción sobre especies amenazadas.

Sexto. — Considerando que no puede realizarse un pronunciamiento favorable en tanto en cuanto la ubicación de la futura estación base de telefonía móvil, según datos catastrales, corresponden con un camino, en concreto camino de Andacón, tratándose de una vía de comunicación de dominio público, en la que no resulta viable la implantación de dicha Estación, siendo imprescindible la aclaración de si se trata por error de una parcela contigua a la señalada, presentando en ese caso tanto la documentación del expediente como el proyecto con la ubicación correcta. Se justificará asimismo convenientemente el título de dominio sobre dicha parcela.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable, previo a la licencia municipal de obras, para estación base de telefonía móvil en el polígono 23 parcela 9001, en el término municipal de Mesones de Isuela, a instancia de Vodafone España, S.A.U., en tanto en cuanto la ubicación de la futura estación base de telefonía móvil, según datos catastrales, corresponde con un camino, en concreto camino de Andacón, tratándose de una vía de comunicación de dominio público, en la que no resulta viable la implantación de dicha estación, siendo imprescindible la aclaración de si se trata por error de una parcela contigua a la señalada, aportando en ese caso tanto la documentación del expediente como el proyecto con la ubicación correcta. Se justificará asimismo convenientemente el título de dominio sobre dicha parcela.

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

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

Zaragoza, 9 de noviembre de 2010. — La secretaria del Consejo, Eva María Salas Brosed.

* * *

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 17 de diciembre de 2010, reunido bajo la presidencia de doña Nuria Mas Farré, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Aniñón. — *Plan General de Ordenación Urbana. COT 2010/210.*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 13 de octubre de 2010.

Segundo. — La nueva documentación presentada esta visada por el Colegio de Arquitectos de Aragón, Demarcación de Zaragoza y la misma corresponde al proyecto técnico del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, se aporta, expediente municipal completo.

Tercero. — Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Aniñón fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 10 de octubre de 2008 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el “Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma” número 284, de 11 de diciembre de 2008, y en “Heraldo de Aragón” de 5 de diciembre de 2008, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, durante el período de información pública se presentan escritos de alegaciones en los que consta mediante certificado de acuerdo plenario su resolución. Obra en el expediente remitido copia fiel de la resolución de las alegaciones formuladas ante el Ayuntamiento.

Cuarto. — Resultando que con fecha de 15 de septiembre de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Aniñón adopta acuerdo de aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, éste se remite a esta Comisión con las alegaciones formuladas a los distintos acuerdos plenarios en los que consta pronunciamiento expreso sobre la estimación o desestimación de las mismas.

Quinto. — En relación con los antecedentes de este Plan General de Ordenación Urbana, cabe establecer las siguientes consideraciones. El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Aniñón son unas normas subsidiarias de planeamiento municipal que fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de 10 de mayo de 1991.

En estas normas, además del suelo urbano consolidado, se reflejaron doce unidades de actuación y un sector de suelo apto para urbanizar –SAU– de uso característico residencial, situado al sur, que no fue aprobado definitivamente. Con posterioridad se han tramitado diversas modificaciones de las normas referidas.

Sexto. — Dentro del expediente administrativo se aportan los siguientes informes sectoriales:

—Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha 18 de mayo de 2009 sobre los sectores S1 y S2 como de las UE1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de sentido favorable en cuanto a la protección de cauces públicos y régimen de corrientes así como en lo que respecta de las nuevas demandas hídricas.

—Dirección General de Interior, Protección Civil del Gobierno de Aragón de fecha 12 de diciembre de 2008: Se considera necesario realizar un estudio de avenidas con período de retorno de al menos 100 y 500 años de los barrancos que afecten al suelo urbano y urbanizable a su paso por el término municipal y adecuando el planeamiento propuesto a las conclusiones del mismo. De esta manera se propone que en las normas urbanísticas se establezca tal necesidad. Además solicitar informes geotécnicos en las edificaciones que soliciten licencia de obras. También recordar respecto de embalses, balsas, depósitos o canalizaciones la advertencia a sus titulares de la obligatoriedad de su mantenimiento.

—IAA: Informe favorable con recomendaciones de fecha 8 de enero de 2009. Incluir en normas urbanísticas las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, clasificar adecuadamente el suelo de la depuradora previendo su ampliación así como de los colectores que le dan servicio, mencionar del obligado cumplimiento del Reglamento de Vertido de Aguas, los diámetros de las redes no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 milímetros, en cada parcela industrial se deberá construir una arqueta de control de vertido de aguas residuales, visitable y accesible y, tener en cuenta el resto de principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés del Saneamiento y Depuración a reflejar en las ordenanzas urbanísticas del municipio.

—Dirección General de carreteras DGA de fecha 27 de enero de 2009, de sentido favorablemente con prescripciones. La carretera ZV-2 es titular la DPZ y deberá emitir informe pertinente. La carretera Z-383 pasa a discurrir por suelo urbano no consolidado si bien en los planos de alineaciones y rasantes no se han identificado las respectivas zonas de protección de esta carretera. Se deberá reducir el número de cruces a la carretera para el paso de la red eléctrica en el desarrollo de las unidades de ejecución UE1 y UE2. Corregir el error material de la página 94 de las normas subsidiarias.

—Diputación de Zaragoza, Servicio de cooperación e infraestructuras de fecha 9 de febrero de 2009: La línea de edificación en la carretera CV-02 se establecerá a 15 metros del borde de la carretera.

—Patrimonio Cultural de la DGA 23 de diciembre de 2008, en el que se recuerda al Ayuntamiento la remisión de la documentación solicitada en el acuerdo de 22 de mayo de 2008.

—INAGA resolución de formulación de la memoria ambiental definitiva del Plan General de fecha 2 de octubre de 2009, donde se refleja que el Plan General contiene un modelo que puede considerarse excesivo y contrario a lo recomendado a los criterios de sostenibilidad. Asimismo, se emite un pronunciamiento favorable vinculante en relación a la clasificación de los montes de utilidad pública del municipio como suelo no urbanizable de especial protección. Establece la necesidad de garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar y recomienda medidas de eficiencia para minimizar los efectos sobre la atmósfera. Los proyectos de zonas industriales deberán someterse a evaluación ambiental si procede.

Séptimo. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, si bien el procedimiento a seguir en este Plan lo será conforme previenen los artículos 42 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y 64 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de esta Ley 5/1999, de 25 de marzo, por ser esta ley la que debe aplicarse a este expediente por haberse aprobado inicialmente, con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón y 60 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, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Aniñón es la clasificación de la totalidad del suelo incluido en su término municipal, y la determinación del modelo y definición de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

Aniñón se localiza al suroeste de Zaragoza, a 97,50 kilómetros de distancia, en la Comarca de Calatayud.

Se sitúa en un cruce de cauces, siendo el principal el arroyo del Fresno, al que se une en núcleo urbano el arroyo del Acuadrón, formando el barranco de Pinilla. En las estribaciones de la sierra de la Virgen y, perteneciente al Sistema Ibérico a unos 730 metros de altitud. Su extensión es de 52,50 km².

Su acceso se produce a través de la A-2 o autovía del Nordeste. Para llegar a Aniñón se toma la CN-234 en Calatayud dirección Soria, 13 kilómetros después se llega al cruce de Aniñón y de ahí solo restan 3 kilómetros por la carretera provincial CV-2. También se puede tomar la carretera autonómica A-2504 que conduce a Cervera de la Cañada.

Se asienta el pueblo sobre un cerro en cuya cima se erige la iglesia parroquial de Nuestra Señora del Castillo que originalmente se trataba de una fortaleza. La elevación más importante de su término es el monte Estecillo –Cabrera– de una altitud de 1.427 metros.

De los viarios urbanos 13.555 metros cuadrados se hallan en buen estado, 4.874 metros cuadrados están en estado regular, 4.953 metros cuadrados se encuentran en mal estado y 3.544 metros cuadrados faltan por pavimentar.

Cuenta con comercios al por menor de productos alimenticios –carnecerías, pescadería, panadería–, no alimenticios –farmacia, droguería, perfumería y cosmética–, mixtos –cafeterías y bares– y otros del sector servicios.

El aprovechamiento del suelo es dedicado fundamentalmente a la actividad agrícola. Predominando el cultivo de tierras labradas y forestales.

La población de Aniñón ha experimentado un claro descenso desde el año 1993 al año 2007, pasando de 945 habitantes a 822. Considera el Plan General un techo poblacional de 2.229 habitantes.

En cuanto a suministros y servicios urbanos básicos en Aniñón señalar que la dotación de agua de abastecimiento es suficiente sin restricciones. La red de abastecimiento de agua se encuentra en un 70% en buen estado y regular el resto. Los depósitos de distribución de 280 m³ están en buen estado.

La depuración de aguas residuales se encuentra en un 71,5% en buen estado y el resto regular y dispone de una estación depuradora de aguas residuales reciente construcción.

Cuarto. — En cuanto a la justificación de la conveniencia, se establece en la memoria justificativa lo siguiente. El Plan General integra el conjunto de factores que justifican la nueva clasificación, calificación y la fijación de parámetros del suelo, y que son debidos a una serie de procesos de capital importancia en Aniñón.

El establecer una nueva clasificación y calificación preverá nuevos sistemas generales, dotaciones locales y espacios libres motivados en gran parte por las actuales necesidades en cuanto a demanda de suelo residencial e industrial, de nuevos equipamientos y espacios libres.

Los problemas encontrados en los últimos años son:

- Los terrenos municipales se encuentran agotados.
- Las zonas de desarrollo agroganadero demandan una nueva ordenación
- Se requieren nuevos ámbitos para el desarrollo industrial.

Por ello, se posibilita la ampliación de suelo en el Plan General y para un plazo de quince años.

Los criterios de ordenación son:

• Hacer compatible las acciones a desarrollar con la protección y conservación del patrimonio natural.

• Caracterizar ambientalmente el término municipal definiendo, delimitando y catalogando los ecosistemas de alto valor ecológico y las superficies que presentan actividades económicas basadas en recursos naturales y culturales.

- Fomentar la conservación y el mantenimiento del paisaje rural.
- Fomentar el desarrollo equilibrado de los recursos agrarios
- Potenciar el desarrollo urbanístico de los terrenos con aptitudes para ser urbanizados.

- Fijar reserva de suelo destinado a viviendas de protección oficial.
- Dotar de equipamientos y zonas de relación al núcleo.
- Fomentar el uso turístico de los espacios naturales.
- Salvaguardar el patrimonio cultural.
- Realizar una normativa clara y sencilla.

• Preservar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas y en especial lo referente a la depuración del agua residual de origen urbano y el control de la contaminación ligada a los aprovechamientos agrícolas y ganaderos.

Quinto. — Con relación al modelo de crecimiento territorial establecido cabe señalar las siguientes determinaciones. Se opta por un modelo de equilibrio con el medio natural, de forma que la ocupación urbana se adecue a las características naturales y los recursos del territorio en que se localiza. En tal sentido el suelo se utiliza con forme a sus aptitudes naturales, motivo por el que los arroyos del Fresno y Acuadrón con sus márgenes se proyectan como zonas verdes lineales de especial protección.

Referente a las zonas urbanas en expansión que se localizan en el oeste del casco antiguo, el Plan General opta por respetar las iniciativas previas y autónomas de desarrollo de planeamiento y gestión.

Se establecen los siguientes criterios en el Plan General para las distintas clases y categorías de suelo:

a) Se consideran SNU aquellos espacios que cuentan con algún tipo de valor, reconocido sectorialmente o que por su propia incidencia en el entorno es digno de protección.

b) Se clasifican como SUD dos sectores localizados en paralelo a la carretera A-2504.

c) Se clasifican como SUNC las áreas urbanas o vacíos urbanos para los que se prevé la realización de actuaciones integrales de renovación o reforma. Estos espacios coinciden con nuevos ámbitos que se espera propicien una expansión razonable y acertada.

d) Se clasifican como SUC los terrenos pertenecientes al casco urbano tradicional del municipio y aquellos que han sido objeto de ejecución urbanística.

Sexto. — Con respecto a la clasificación del suelo que se prevé cabe establecer las siguientes determinaciones. El presente Plan General clasifica los suelos del término municipal de Aniñón en urbanos, consolidados y no consolidados, suelo urbanizable delimitado y suelos no urbanizables especiales y genéricos.

En primer lugar, dentro del suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes unidades de síntesis:

I. Unidades definidas por criterios ecológicos y/o áreas de riesgo.

Se incluyen los márgenes de los arroyos Fresno y Acuadrón, los montes de utilidad pública número 363 “La sierra” y número 412 “Val de la Sierpe” y bosques de quercíneas localizados al noroeste del municipio.

II. Unidades definidas por criterios de productividad.

Se subdividen en áreas de alta productividad agrícola y en áreas de media y baja productividad agrícola.

III. Zonas con infraestructuras asociadas, equipamientos, servicios o de valor por su patrimonio cultural.

IV. Se dividen en zonas de influencia de infraestructuras básicas –carreteras y vías pecuarias– y patrimonio cultural –bienes de interés cultural, puntos de interés arqueológicos o recursos culturales con valor de conservación.

El suelo no urbanizable especial engloba las protecciones sectoriales y complementarias como son las carreteras, vías pecuarias, depósitos de abastecimiento, estación depuradora de aguas residuales, cementerio.

Patrimonio cultural:

Los suelos no urbanizables genéricos son el resto de los terrenos que por sus características no requieren de ninguna protección especial, ahora bien son inadecuados para el desarrollo urbano y engloban los secanos y regadíos.

En segundo lugar, como suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado.

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado se ha incluido se han incluido 9 unidades de ejecución que se localizan en zonas perimetrales al casco. Son zonas que o bien están dotadas de algunos servicios urbanísticos, aunque no todos, o bien poseen un tamaño tan reducido que hacen prácticamente inviable su desarrollo a través de un PP.

- UE 7: Al sur se localiza y posibilita la existencia de almacenes agrícolas con tolerancia de vivienda.

Cuadro resumen de las unidades de ejecución:

Número de unidad	Superficie total de UE	Superficie de viario	Superficie zonas verdes y equipamientos	Zonificación parcela tipo I	Superficie parcelas	Número de viviendas max.	Viv/Ha	Aprovechamiento UE
UE 1	30.795,58	3.510,18	0	ENS. RES. III	27.285,40	79	25,65	0,779155
UE 2	31.284,02	2.366,29	0	ENS. RES. III	28.917,73	85	27,17	0,773522
UE 3	52.899,67	11.025,77	0	ENS. RES. III	41.873,90	136	25,71	0,791672
UE 4	13.114,60	748,84	0	ENS. RES. III	12.365,76	61	46,51	0,942900
UE 5	37.615,30	7.544,55	0	ENS. RES. III	30.070,75	72	19,14	0,799429
UE 6	7.377,86	2.781,29	0	ENS. RES. III	4.596,57	22	29,82	0,623022
UE 7	32.206,02	6.413,30	0	ALM. AGRIC.	25.792,72	-	-	1,601733
UE 8	12.905,19	2.436,89	0	INDUSTRIAL	10.468,30	-	-	1,703557
UE 9	10.442,02	0	0	INDUSTRIAL	10.442,02	-	-	2,100000
TOTAL	228.640,26	36	0		70.928,34			

Como categoría de suelo urbanizable se incluye únicamente la categoría de Delimitado, localizándose en el sur, dos sectores industriales S1 y S2, apoyados sobre la A2504.

—Ficha sector 1:
Uso global: Industrial.
Superficie bruta: 3,17 hectáreas.
Edificabilidad bruta: 0,70 metros cuadrados por metro cuadrado.
Propiedad: Privada.
Desarrollo: Mediante Plan parcial, proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización.

Objetivos y observaciones: Completar la trama urbana industrial de Aniñón por su extremo sur. Satisfacer los servicios teniendo en cuenta el polígono colindante existente. No se le adscriben sistemas generales.

—Ficha sector 2:
Uso global: Industrial
Superficie bruta: 10,28 hectáreas.
Edificabilidad bruta: 0,70 metros cuadrados por metro cuadrado.
Propiedad: Privada.
Desarrollo: Mediante Plan parcial, proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización.

Objetivos y observaciones: Completar la trama urbana industrial de Aniñón por su extremo sur. Satisfacer los servicios teniendo en cuenta el polígono colindante existente. No se le adscriben sistemas generales.

Séptimo. — En relación con las zonificaciones propuestas en el suelo urbano, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se distinguen las siguientes:

- Casco antiguo: Corresponde a la parte más antigua de la población. El objetivo de esta ordenación es conservar el patrimonio histórico urbano y arquitectónico.
- Ensanche residencial tipo I: Es la zona que se catalogó en NNSS como casco en consolidación y que parece será la zona céntrica urbana de Aniñón en el futuro.
- Ensanche residencial tipo II: Es la zona que se catalogó en NNSS como zona de ensanche residencial. Se encuentra entre la zona ensanche residencial tipo I y la zona ensanche residencial tipo III.
- Ensanche residencial tipo III: Actualmente está ocupada por las unidades de ejecución tipo residencial y se extiende por la zona oeste y suroeste de la población.
- Industrial: Corresponde a zonas semi-consolidadas a base de edificación de naves y situadas, dentro del propio suelo urbano consolidado. Dominan la pequeña industria y el almacenaje aunque existen otros usos compatibles. A destacar el Polígono industrial de Aniñón.
- Almacenes agrícolas. Corresponde esta zona a terminaciones de la población, destinada a usos de almacenes agrícolas. El objetivo de esta zona es regularizar la edificación con ordenanzas acordes a lo existente.
- Equipamiento y dotaciones: En estas parcelas se sitúan todos los equipamientos y servicios del municipio. Desde escuelas a sanidad, servicios turísticos a religiosos, guarderías, culturales, de ocio y todos aquellos que precise la colectividad. Es deseable que cualquiera de estos usos sea compatible en esta zonificación y que no sea precisa ninguna tramitación específica para modificar el destino del terreno.

Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras, estructuradas mediante articulado y, para las distintas zonas son las siguientes:

ZONA CASCO ANTIGUO

El tipo de ordenación entre medianeras en manzana cerrada con patio interior o formaciones en hilera adaptada a los desniveles existentes. Se aplicarán ordenanzas respetuosas tanto en el modo de entender la construcción como el espacio urbano.

- UE 4: Al sur se localiza y bien situada entre zona de equipamientos deportivos y zona verde lineal.
- UE 1, UE 2, UE 3: Al suroeste crecimiento orientado hacia la carretera A2504.
- UE 8 y UE9: Al oeste y norte respectivamente aportan continuidad al industrial existente.
- UE 5 y UE 6: Al oeste y norte como expansión de tejido urbano.

Limitaciones de volumen:

- Mantenimiento:
Se favorecerá el mantenimiento de los edificios y demás elementos constructivos –tapias, cercas, bancales, etc.– como los espacios –corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.–.
- Altura máxima:
Acorde a las dos edificaciones colindantes. Máximo de 12,5 metros –PB+3– y mínimo de PB+1 ?.
- Ocupación:
La totalidad del solar en todas sus plantas.
- Parcela mínima:
No se establece por ser extraña al origen y formación tradicional. No se permiten agregaciones que den lugar a longitudes de fachada continuas superiores a 15 metros.
- Construcciones por encima de la altura máxima:
Cubierta y chimeneas. Se permiten en la falsa, sala de instalaciones, depósitos de agua, trasteros incluso piezas habitables.
- Cubiertas:
Inclinadas y con pendiente no superior al 40%.
- Vuelos:
Aquellos cerrados de fábrica quedan prohibidos. El resto de vuelos abiertos –balcones, galerías acristaladas– se permiten 40 centímetros sobre la calle. Las tribunas quedan prohibidas cuando sean superiores a 3,5 metros y recaigan sobre calles de anchura igual o inferior a 5 metros.
- Edificabilidad máxima:
3 metros cuadrados por metro cuadrado.

Limitaciones de uso:

- Uso dominante:
Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva en coexistencia. En vivencia colectiva no se autorizaran aquellos edificios que prevean acceso a más de seis viviendas por un mismo zaguán.
- Uso compatible:
Residencial comunitario y hotelero, comercial con limitaciones, oficinas sin limitación, equipamientos y servicios, industrial con limitaciones y compatible con residencial, almacenamiento con limitaciones y ganadero con limitaciones.

Condiciones higiénico-sanitarias:

Se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Orden 29/11/1944 del Ministerio de Gobernación o sus modificaciones legales posteriores. Se citan expresamente las condiciones de vivienda exterior, vivienda mínima, pieza habitable, dimensiones mínimas, patio mínimo, ventilación mínima de locales destinados a locales comercio, industria, alojamiento de animales y alojamiento de ganado.

Condiciones estéticas:

Se requiere documentación del estado actual de las edificaciones en las que se intervendrá y limitaciones en base al respeto de lo existente y en relación al tipo de material y tratamiento de sus elementos: aleros, huecos, persianas, carpintería, barandillas, elementos de fachada, cerramientos tipo tapia, calles y aceras, cubiertas, pinturas y retranqueos.

ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL TIPO I

Limitaciones de volumen:

- Alineaciones:
La alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada. No se permiten porches o retranqueos en general, pudiéndose autorizarse mediante estudio de detalle.
- Altura máxima:
Máximo de 12,5 metros –PB+3– y para edificaciones secundarias o auxiliares de PB.

—Ocupación:
En planta sótano y planta baja el 100%. En alzadas hasta 15 metros de fondo.

—Retranqueos:
Se admiten hasta 3 metros mediante estudio de detalle a los efectos de generar espacio intermedio el cual será delimitado con muro de mampostería de altura superior a 1,2 metros.

—Parcela mínima:
Mayor o igual a 150 metros, con longitud de fachada superior a 5 metros.

—Construcciones por encima de la altura máxima:
Cubierta y chimeneas. Se permiten en la falsa, sala de instalaciones, depósitos de agua, trasteros incluso piezas habitables.

—Cubiertas:
Inclinadas y con pendiente no superior al 40%.

—Vuelos:
Aquellos cerrados de fábrica quedan prohibidos. El resto de vuelos abiertos –balcones, galerías acristaladas– se permiten 50 centímetros sobre la calle. Se situaran a 3,50 metros sobre la rasante de la acera. La separación del vuelo a las medianeras será mínimo una distancia igual a dos veces el vuelo.

Se establece una edificabilidad de 2,50 metros cuadrados por metro cuadrado.

Limitaciones de uso:
—Uso dominante:
Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva.

—Uso compatible:
Residencial comunitario y hotelero, comercial en planta baja, oficinas sin limitación, equipamientos y servicios., industrial con limitaciones y compatible con residencial, almacenamiento con limitaciones y ganadero con limitaciones.

Condiciones higiénico-sanitarias:
Se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Orden 29/11/1944 del Ministerio de Gobernación o sus modificaciones legales posteriores. Se citan expresamente las condiciones de vivienda exterior, vivienda mínima, pieza habitable, dimensiones mínimas, patio mínimo, ventilación mínima de locales destinados a locales comercio e industria.

Condiciones estéticas:
Se deberá tratar en todos los casos, las fachadas posteriores o a patios de forma análoga a los de fachada a vial de acceso principal. Los elementos de fachada serán realizados en materiales resistentes, se admiten revestimientos monocapa. Se limitan otros acabados o materiales. Los huecos y ventanas habrán de proporcionarse en sentido vertical. Aleros y fondos de vuelo deberán de ser objeto de especial cuidado. En las carpinterías se recomienda el uso de madera y se prohíbe el de aluminio color oro. Las barandillas deberán ser caladas, admitiéndose las de vidrio laminado y plancha metálica perforada, galvanizada y pintada en tono similar al de la carpintería recomendándose para el pintado de estos elementos el uso de tonos oscuros. El cerramiento tapia presentara un aspecto sólido y decoroso y, con idénticos materiales y acabados que las fachadas principales. Las calles y aceras se recomiendan el empedrado sentado con hormigón o la losa de hormigón. En calzadas se tolera el uso de aglomerados asfálticos.

ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL TIPO II

Limitaciones de volumen:
—Alineaciones:
La alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada. No se permiten porches o retranqueos en general, pudiéndose autorizarse mediante estudio de detalle.

—Altura máxima:
Máximo de 10 metros –PB+2– y para edificaciones secundarias o auxiliares de 4 metros –PB–.

—Ocupación:
En planta sótano y planta baja el 75%. En alzadas hasta 15 metros de fondo.

—Retranqueos:
Se admiten hasta 3 metros mediante estudio de detalle a los efectos de generar espacio intermedio el cual será delimitado con muro de mampostería de altura superior a 1,2 metros.

—Parcela mínima:
Mayor o igual a 150 metros con longitud de fachada superior a 5 metros.

—Construcciones por encima de la altura máxima:
Cubierta y chimeneas. Se permiten en la falsa, sala de instalaciones, depósitos de agua, trasteros incluso piezas habitables.

—Cubiertas:
Inclinadas y con pendiente no superior al 40%.

—Vuelos:
Aquellos cerrados de fábrica quedan prohibidos. El resto de vuelos abiertos –balcones, galerías acristaladas– se permiten 50 centímetros sobre la calle. Se situaran a 3,50 metros sobre la rasante de la acera. La separación del vuelo a las medianeras será mínimo una distancia igual a dos veces el vuelo.

Se establece una edificabilidad de 2,50 metros cuadrados por metro cuadrado.

Limitaciones de uso:
—Uso dominante:
Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva.

—Uso compatible:
Residencial comunitario y hotelero, comercial en PB, oficinas sin limitación, equipamientos y servicios., industrial con limitaciones y compatible con residencial, almacenamiento con limitaciones y ganadero con limitaciones.

Condiciones higiénico-sanitarias:
Se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Orden 29/11/1944 del Ministerio de Gobernación o sus modificaciones legales posteriores. Se citan expresamente las condiciones de vivienda exterior, vivienda mínima, pieza habitable, dimensiones mínimas, patio mínimo, ventilación mínima de locales destinados a locales comercio e industria.

Condiciones estéticas:
Se deberá tratar en todos los casos, las fachadas posteriores o a patios de forma análoga a los de fachada a vial de acceso principal. Los elementos de fachada serán realizados en materiales resistentes, se admiten revestimientos monocapa. Se limitan otros acabados o materiales. Los huecos y ventanas habrán de proporcionarse en sentido vertical. Aleros y fondos de vuelo deberán de ser objeto de especial cuidado. En las carpinterías se recomienda el uso de madera y se prohíbe el de aluminio color oro. Las barandillas deberán ser caladas, admitiéndose las de vidrio laminado y plancha metálica perforada, galvanizada y pintada en tono similar al de la carpintería recomendándose para el pintado de estos elementos el uso de tonos oscuros. El cerramiento tapia presentara un aspecto sólido y decoroso y, con idénticos materiales y acabados que las fachadas principales. Las calles y aceras se recomiendan el empedrado sentado con hormigón o la losa de hormigón. En calzadas se tolera el uso de aglomerados asfálticos.

ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL TIPO III

Tipo de ordenación:
Corresponde a terrenos que se encuentran formando actualmente unidades de ejecución residenciales al oeste y suroeste de la población.

Limitaciones de parcela:
Se establece una parcela mínima de 200 metros cuadrados, permitiéndose una única vivienda por parcela con y fachada mínima de 10 metros. Se fija la alineación oficial exterior solamente.

Limitaciones de posición:
Se establece un retranqueo mínimo de 2,50 metros desde la alineación a vial y a linderos de 2 metros, excepto cuando sean pareadas en cuyo caso no existirán retranqueo del lindero que comparta. Podrá disponerse libremente la edificación en la parcela.

Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento:
—Ocupación:
En todas sus plantas el 50%. Edificabilidad máxima 1,2 metros cuadrados por metro cuadrado.

—Altura máxima:
Máximo de 7 metros y dos plantas –PB+1–.

—Cerramiento:
Las parcelas quedaran limitadas por un cerramiento adecuado y deberan tratarse como fachada a todos los efectos, pudiendo tener zócalo macizo hasta 1 metro de altura y pilares o machones en su caso hasta 3 metros.

Limitaciones de uso:
—Uso dominante:
Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

—Uso compatible:
Residencial comunitario y hotelero, pequeño comercio en planta baja, oficinas sin limitación, usos asociativos y asistenciales.

Condiciones higiénico-sanitarias:
Se citan expresamente las condiciones de vivienda exterior, vivienda mínima, pieza habitable, dimensiones mínimas, patio mínimo, ventilación mínima de locales destinados a locales comercio e industria.

Condiciones estéticas:
Se permite una composición más libre que en el resto de zonas. No se limita ningún tipo de fachada que respete su entorno. Se sugiere predomine el macizo sobre el hueco y que los materiales sean adaptados al lugar. En las carpinterías se recomienda el uso de madera y se prohíbe el de aluminio color oro. Se prohíbe el uso de cerramientos de carácter fijo y permanente, que no corresponden al tipo de contraventana del lugar. Se permiten azoteas planas. La pendiente no será superior a al 40%. Se recomienda teja árabe y se prohíbe la teja de cemento negra. El cerramiento tapia presentara un aspecto sólido y decoroso y, con idénticos materiales y acabados que las fachadas principales. Las calles y aceras se recomiendan el empedrado sentado con hormigón o la losa de hormigón. En calzadas se tolera el uso de aglomerados asfálticos.

ZONA ALMACENES AGRÍCOLAS

Corresponde esta zona a terminaciones de la población, destinada a usos de almacenes agrícolas. El objetivo de esta zona es regularizar la edificación con ordenanzas acordes a lo existente.

Limitaciones de parcela:
Parcela mínima de 100 metros cuadrados.

Limitaciones de posición:
La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento:
—Ocupación:
100% de la parcela en todas sus plantas.

Edificabilidad máxima, 2 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta

—Altura máxima:

Nave de almacenaje altura máxima de 10 metros y dos plantas –PB+I–.

Zona de edificación de uso residencial adosada a nave: 7 metros y dos plantas –PB+I–.

Limitaciones de uso:

—Uso dominante:

Talleres y almacenes agrícolas.

—Uso compatible:

Residencial admitiendo la vivienda adosada a taller o almacén agrícola para el guarda o el encargado. Almacenamiento con limitaciones. Ganadero con limitaciones.

Limitaciones de uso:

Las necesarias para el adecuado funcionamiento de los talleres y almacenes, tales como depósitos elevados, vivienda del guarda. Su emplazamiento forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño adecuado. La vivienda del guarda tendrá una superficie útil mínima de 70 metros cuadrados.

ZONA INDUSTRIAL

Tipo de ordenación:

Corresponden a zonas semiconsolidadas a base de naves aisladas y situadas dentro del propio suelo urbano consolidado.

Las zonas tienen en común una estructura viaria simple y por tanto el objetivo de la ordenación propuesta es al menos establecer unas mínimas normas viarias y de servicios que racionalicen los espacios ya consolidados.

Limitaciones de volumen:

—Parcela mínima indivisible de 500 metros cuadrados. Se permite agrupar para formar una de mayores dimensiones.

—Retranqueo de 2 metros a predios colindantes salvo naves nido. Se podrá suprimir el cerramiento de separación con la vía publica para facilitar la maniobrabilidad de los vehiculos y siempre que el terreno tenga la pavimentación adecuada.

—Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

Altura máxima: Zona de oficinas PB+2 alzadas y 10 metros de altura. Nave de fabricación o almacenaje 12 metros.

Ocupación: 70% máximo de parcela.

Edificabilidad: La resultante de aplicar la ocupación.

Segregación: No se permite cuando resulten parcelas inferiores a la mínima reglamentada.

Limitaciones de uso:

—Uso dominante: pequeña industria y almacenaje.

Se admiten oficinas vinculadas a la industria.

—Usos prohibidos: Explotación ganadera.

Espacios libres para aparcamientos:

No inferior al 10% de la planta destinada a las naves de fabricaron y almacenaje.

Construcciones accesorias:

Las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias: depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda del guarda. Su emplazamiento forma y volumen responderán a un diseño adecuado y con superficie mínima de 70 metros cuadrados.

La altura de la chimenea será como mínimo 1,5 metros + H, siendo H la altura del edificio vecino más alto o en su defecto el propio edificio proyectado.

NORMAS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DEPORTIVOS

Determinaciones generales:

Podrán ubicarse en suelo urbano o en suelo no urbanizable de régimen general.

En el plano de zonificación se señalan la situación de los equipamientos existentes.

Limitaciones de edificaciones:

Se ajustará a las necesidades funcionales de los fines a los que se destinen procurando integrar adecuadamente el edificio en cuestión en la trama urbana colindante.

La altura máxima será de 12 metros –PB +II–.

NORMAS DE SUELO URBANIZABLE

Definición, clasificación y régimen general:

Su desarrollo se efectuará mediante Plan parcial en base a las fichas de cada sector.

Delimitación de los sectores:

Los límites de los sectores podrán precisarse y ajustarse justificadamente con arreglo a los siguientes criterios: Adecuación por alineaciones vigentes, límites de accidentes topográficos del terreno y existencia de arbolado u otros elementos de interés.

Aplicación del aprovechamiento medio:

El aprovechamiento que corresponde a los propietarios –aprovechamiento subjetivo– será el 90% del objetivo del sector. El 10% restante le corresponde

al Ayuntamiento de Aniñón. El reparto del aprovechamiento medio se realizará mediante las oportunas figuras y procedimientos de gestión.

Normas de las zonas de suelo urbanizable:

Se establecerán en las ordenanzas del Plan parcial.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Se permiten usos vinculados a explotaciones agrarias, a construcciones e instalaciones de las obras publicas utilidad publica e interés social y vivienda unifamiliar.

Explotaciones agrarias:

Se acreditará la condición de agricultor.

Retranqueo de 10 metros a linderos de caminos y protección de viales.

Altura máxima de 7 metros –PB+I–.

El volumen será de 0,30 metros cúbicos por metro cuadrado.

Entreténimiento y ejecución de las obras públicas:

Instalaciones provisionales, permanentes con el fines de mantenimiento y conservación y puestos de socorro y primeros auxilios.

No superaran 40 metros en longitud de fachada.

Se resolverán las necesidades de aparcamiento en la propia finca.

No se fija parcela mínima.

La ocupación máxima será del 50%.

Altura máxima de 8 metros –PB+I–.

Utilidad pública e interés social:

No superaran 40 metros en longitud de fachada.

Se resolverán las necesidades de aparcamiento en la propia finca.

No se fija parcela mínima.

La ocupación máxima será del 20%.

Altura máxima de 8 metros –PB+I–.

Uso de vivienda unifamiliar:

La superficie edificad no superará 150 metros cuadrados y su altura máxima será de 7 metros –PB+ I–.

Parcela mínima de 10.000 metros cuadrados.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Protección infraestructuras:

—Carretera A2504: Zona de dominio publico 3 metros desde arista exterior de la explanación a cada lado de la carretera, zona de servidumbre 8 metros desde arista exterior de la explanación a cada lado de la carretera, linea de edificación 15 metros desde arista exterior de la explanación a cada lado de la carretera.

—Vías pecuarias: Colada de Villarroya de Viver de la Sierra de 10 metros de anchura.

—Cañada Real de la Cabrera de 75,22 metros de anchura.

Protección de cauces:

—Implica no efectuar obras en las riberas. Como elemento específico de proteccion del acuce se preve la construccion de los colectores y sistemas de depuración asociados y que quedan adscritas acada uno de los sectores de suelo urbanizable.

Protección de masas forestales de alto valor ecológico:

Se encuentran delimitados en planos.

—MUP “La Sierra” y “Val de la Sierpe “.

Protección arqueológica:

Se encuentran localizados en planos.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CONJUNTOS

Los grados de protección establecida corresponden a la categoría de edificios de interés monumental, arquitectónico o ambiental así como los yacimientos arqueológicos.

Aprovechamiento urbanístico:

Será el determinado por el volumen existente. El uso de locales comerciales adoptará la medidas de integración en el edificio catalogado.

Octavo. — A la vista de todo lo expuesto, cabe establecer las siguientes consideraciones.

1. Se considera la documentación grafica aportada mejorable para el buen entendimiento del Plan General. Por ello se aconseja:

—Aportar planos diferenciados de clasificación y calificación. De este modo, se podrá conocer la clasificación de todos los suelos, en particular de los sistemas generales propuestos.

—Replantar las tramas asignadas a las distintas clasificaciones de suelo por aquellas otras que permitan mayor legibilidad.

—Graficar con mayor grueso la línea de delimitación de las manzanas ya que incide directamente en las alineaciones con el viario.

—Aportar un plano general del viario del municipio a una escala apropiada donde se aprecie la jerarquía viaria.

—Incluir en un cuadro de síntesis de superficies las distintas zonificaciones propuestas.

—Corregir en la página 12 de la memoria “suelo no consolidado” por “suelo consolidado”.

2. Respecto a la capacidad poblacional decir que la población de Aniñón cuenta con número de viviendas principales de 321 y de viviendas no principales de 219, en total 540 viviendas, y según se refleja en el Plan General se advierte de un descenso lento y gradual de la población referidos al censo del INE y totalizados en la actualidad en 829 habitantes.

A estos se les sumarían aquellos teóricos de las unidades de ejecución de las normas subsidiarias de planeamiento municipal mas las nuevas unidades de ejecución del Plan General, previendo alcanzar una población cercana a 2.500 habitantes, cifra superior al triple de la población actual.

El modelo urbano que se refleja en el Plan General se considera que cumple con las premisas del concepto de ciudad compacta, pero no responde a los valores de crecimiento sostenible y ordenado ya que su crecimiento se considera excesivo, tal y como también se advierte en la memoria ambiental definitiva. Conviene recordar que no porque la población haya disminuido paulatinamente en el tiempo se ha de clasificar un exceso de nuevo suelo.

Cabe advertir que no se evidencia un estudio de análisis del grado de desarrollo o evolución de los suelos urbanos consolidados, no consolidados o aptos por urbanizar que justifique nuevas clasificaciones de suelo.

En primer lugar, cabe indicar que los suelos urbanos no consolidados clasificados por las normas subsidiarias se han clasificado como suelo urbano consolidado en el nuevo planeamiento.

Si se analiza la evolución de las 12 unidades de ejecución incluidas en las Normas de Aniñón hasta la fecha del presente informe como hechos físicos comprobados en la cartografía del SITAR, podemos establecer lo siguiente:

- UE 1: Se ha cambiado la traza del vial situado al oeste. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 2: Fue objeto de supresión y modificación para su recalificación de residencial a equipamiento y cambio de alineación de vial. Este mismo fue aprobado por acuerdo de Comisión el 24 de Marzo de 1994.No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 3: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 4: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 5: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.

Cuadro 1: Síntesis de unidades de ejecución comparativo entre las normas subsidiarias y el Plan General de Ordenación Urbana.

SUNC UEs	NNSS			PGOU			Diferencia NNSS - PGOU	%
	RESIDENCIAL	ZONA EN CONSOLIDACION -PB+III y PB+II-	13.373 m²	R	ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL I -PB+III-	-		
					ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL II -PB+II-	-		
		ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL -PB+I-	23.910 m²		ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL III -PB+I-	173.087,03 m²		
		TOTAL	37.283 m²		TOTAL	173.087,03 m²		
	INDUSTRIAL	-	-	INDUS- TRIAL	-	55.553,23 m²	+ 55.553,23 m²	-
	USOS TOTAL		37.283 m²		USOS TOTAL	228.640,26 m²	+ 191.357,26 m²	+513%

De otro lado, se observa que tanto el tamaño de las unidades de ejecución como de alguna de sus manzanas está sobredimensionado, como se aprecia en las UE 1, 2 y 3. En la UE4 la no existencia de viario que articule el área no le dota como tal entidad de clasificación.

Se observa en las fichas de las unidades de ejecución y en concreto en la UE 7 la no correspondencia del uso con respecto a la que figura en planos. Si bien en fichas figura el uso característico industrial en planos se refleja el de almacenes agrícolas.

Al respecto, del uso agrícola previsto en suelo urbano, en particular en la unidad de ejecución número 7 y en un ámbito de suelo urbano no consolidado, se considera que el mismo puede resultar inadecuado en los parámetros propuestos, motivo por el que se deberá justificar su necesidad, pareciendo más conveniente que estos usos se desarrollen en suelo no urbanizable.

En conclusión se deberán justificar los siguientes aspectos:

—Se deberá reconsiderar la clasificación del suelo urbano, consolidado y no consolidado conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en atención a un modelo de evolución urbana que pondere desarrollo y sostenibilidad dentro del horizonte máximo de gestión del Plan.

—Se deberá justificar el uso agrícola, en el que se permite el uso de vivienda asociada, que se pretende en el suelo urbano que puede resultar inadecuado en los parámetros propuestos, pareciendo más conveniente que dichos usos se desarrollen en suelo no urbanizable.

—Se deberá justificar la calificación de los suelos urbanos propuestos de acuerdo con las necesidades existentes y la adecuación de los suelos a los usos industriales y residenciales, conforme se establece en la parte expositiva de este acuerdo.

3. Relativo al sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio no aparecen concretados en la memoria, así como tampoco, su justificación numérica para el cumplimiento de su reserva

- UE 6: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 7: Se ha desarrollado parcialmente. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 8: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 9: Se ha desarrollado parcialmente. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 10: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 11: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.
- UE 12: No se ha desarrollado. Se ha clasificado en el Plan General como urbana.

De lo analizado se desprende que estos suelos no reúnen condición de suelo urbano consolidado, conforme a lo establecido por el artículo 13.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. De este modo, se considera que la superficie a clasificar es inapropiada y excesiva. Los suelos no consolidados pasan a ser consolidados, sin reunir las condiciones en su mayoría y áreas de suelo no urbanizable pasan a ser unidades de ejecución como suelo urbano no consolidado, pareciendo más adecuado en su caso, la clasificación de los mismos como suelo urbanizable, categoría inexistente para el uso residencial.

En el cuadro 1 referenciado a pie de este mismo párrafo, se observa como se ha dividido en dos la zonificación zona en consolidación sin verse incrementada su superficie. También la zona de ensanche residencial ahora denominada ensanche residencial III se ha incrementado excesivamente.

De otro lado, además de la dudosa naturaleza de los suelos urbanos propuestos, cabe indicar que no se da cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 13.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en cuanto a la clasificación de suelo urbano no consolidado.

en proporción a 5 metros cuadrados por habitante tal y como se determina en el apartado c del artículo 33 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo.

4. Respecto de los equipamientos y dotaciones señalados en el Plan General señalar que solo se hace referencia de ellos en los planos cuando convendría además reflejarlos en la memoria y cuadro de superficies de síntesis. Estos son:

- Equipamiento de infraestructuras: Depósitos de abastecimiento de agua y estación depuradora de aguas residuales.
- Equipamiento religioso: La iglesia de Nuestra Señora del Castillo.
- Equipamiento administrativo: Ayuntamiento
- Equipamiento cultural: Molino de aceite.
- Equipamiento docente: Escuela Soler Zurita.
- Equipamiento sanitario: Cementerio.
- Equipamiento deportivo: Piscina y campo de fútbol municipal.

No aparecen reflejados las dependencias de la Guardia Civil, ni otros como son el matadero.

Además, se observa que el cementerio o estación depuradora de aguas residuales aparecen clasificados como suelo no urbanizable especial, no pareciendo adecuada tal clasificación para ese uso de equipamiento e infraestructura.

En todo caso, se debe establecer en el plano de clasificación cual es la categoría de suelo de los diferentes equipamientos y dotaciones, en tanto que no se conoce si están clasificados como suelo urbano o como suelo no urbanizable.

5. Respecto a los sectores urbanizables, se deduce del cuadro 3 que se ha reclasificado nuevo uso industrial con respecto a las normas subsidiarias y en una superficie de 13,44 Has. Son dos los planteados el S1 y el S 2 y se ubican al sur del núcleo poblacional junto a la carretera, anexos al polígono industrial Los Lindazos. El S1 estaría pendiente de desarrollo y no así el S2 cuyo Plan parcial fue objeto de acuerdo de Comisión emitiendo juicio parcialmente a los efectos favorable y desfavorable. Con respecto a este último, cabe indicar que se deberá justificar si el mismo está vigente y en ese caso, incorporarlo como planeamiento recogido al Plan General plasmando la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

Cuadro 3: Comparativa de suelo urbanizable de normas subsidiarias y Plan General de Ordenación Urbana.

SUELO URBANIZABLE	NNSS		PGOU		DIFERENCIA	%
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SAU no aprobado	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	-	-	-
	INDUSTRIAL	-	INDUSTRIAL S1 INDUSTRIAL S2	31.696,56 m ² 102.793,65 m ²	-	-
	TOTAL	-	TOTAL	134.490,21 m ²	134.490,21 m ²	-

Teniendo en cuenta que el polígono Los Lindazos con la totalidad de sus trece parcelas sin ocupar, parece un tanto excesiva la reserva de suelo urbanizable industrial en función de la evolución decreciente poblacional y de desarrollo urbanístico real habido en Aniñón desde el año 1991 hasta la fecha de este informe. No obstante al ser el sector S1 el más próximo a la rotonda de acceso tendría finalmente condición de urbanizable a los efectos de completar la nueva área industrial ya iniciada.

Para ello y aunque en las fichas de ambos sectores S1 y S2 se determine no tener sistemas generales adscritos sí que se incide desde el servicio técnico que informa y apoyado sobre el acuerdo de Comisión del actual S2, se determine con mas claridad la conexión mediante vial rodado y/o peatonal entre ellos, incluyendo el polígono Los Lindazos, y quedando recogido en las fichas de los sectores. Y ello para la mejor dotación y eficiencia de las redes de las infraestructuras de los servicios de instalaciones.

6. En relación al suelo no urbanizable, cabe indicar que se justifica de forma adecuada la ordenación del suelo no urbanizable, haciendo una distinción de sectores denominados “unidades de integración no homogéneas” y resultando los siguientes: ecológicos, productivos e infraestructuras.

Con respecto al suelo no urbanizable especial no se expresan con suficiente claridad aquellos de protección de policía o de valor medio-ambiental y dentro del epígrafe no urbanizable especial de la página 21 de la memoria. Además se duda de que los señalados a su vez dentro del de protección sectorial y complementaria tengan tal condición –cementerio, estación depuradora de aguas residuales–. Asimismo no se refleja o se puntualiza en el epígrafe de patrimonio cultural si hay o no, alguno que reúna tal condición para su categorización.

En relación al suelo no urbanizable genérico se señalan los terrenos de secano y regadío, sin puntualizar si estos son en su totalidad coincidentes o no con el total del suelo residual y cuya condición otorga el artículo 18, en su apartado 2.º, de la Ley 3/2009, de 17 de junio. Se deberá aclarar.

Noveno. — En relación con las normas urbanísticas, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, cabe indicar que en las ordenanzas para la zona de casco antiguo, aun no considerando necesario establecer una parcela mínima, si que convendría fijar un frente de fachada mínimo aquellos casos en donde de lugar la segregación de parcelas. Se ha comprobado distinto criterio en el Plan General que el de las normas subsidiarias en cuanto a la ocupación de la parcela. Si bien parece razonable en situaciones cuya morfología –reducida profundidad por ejemplo– no lo sería en aquellas de gran profundidad. Por esta razón se debiera analizar y detallar a fin de concretar dicho parámetro urbanístico. El apartado de retranqueos como la edificabilidad aparece en distintos epígrafes dentro de las distintas zonificaciones por lo que convendría adoptar un criterio unitario.

—Artículo 4. Modificaciones del Plan, deberá hacerse referencia a que el procedimiento de modificación será el que recoge la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que no es el recogido en los artículos que se relacionan en las normas, sino en el artículo 79 y siguientes de la Ley. No es correcta la referencia que se hace a la Comisión Jurídica Asesora de la Diputación General de Aragón porque de conformidad con la Disposición Derogatoria de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su letra d), deroga el apartado undécimo del artículo 15 de la Ley 1/2009, de 30 de marzo, del Consejo Consultivo de Aragón.

—Artículo 5. Suspensión de licencias: La referencia a los artículos 58 y 59 no es correcta, se deberá hacer mención a los artículos 70 y 71 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

—Artículo 6 .-Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, existe un error al mencionar el artículo 65 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón cuando realmente la regulación de los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación viene referido en el artículo 75 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—Artículo 8. Clasificación del suelo. Existe un error en este artículo ya que la clasificación del suelo del término municipal la refiere a suelo urbano (consolidado y no consolidado) urbanizable no delimitado y no urbanizable, cuando realmente las normas generales establecen que en el Plan se contemplan 2 sectores de suelo urbanizable delimitado industrial y no se establece suelo urbanizable no delimitado. Por tanto tendrán que corregir la dición en este artículo referida al suelo urbanizable no delimitado, por el de delimitado.

—Artículo 17. Actividades calificadas. Deberán sustituirse las referencias al Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, teniendo en cuenta la disposición adicional sexta de la norma que establece la inaplicabilidad del Regla-

mento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

—Artículo 18. Medidas de protección frente a la contaminación atmosférica. Deberá sustituirse la referencia a la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, en virtud de lo establecido en la disposición derogatoria única.

—Artículo 20. Instalaciones de combustión. Por lo indicado anteriormente deberá sustituirse la referencia al Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961.

—Artículo 24. Protección de la atmósfera. Deberá sustituirse la referencia a la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera, en virtud de lo establecido en la disposición derogatoria única. Respecto del nivel de ruidos admisible deberá hacerse referencia a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

—Artículo 28. Normas sobre instalaciones ganaderas en general. Se deberá tener en cuenta la nueva normativa que regula las instalaciones ganaderas como es 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. Este Decreto en su disposición adicional segunda prohíbe la construcción de balsas de desecación de estiércoles, se deroga la Orden de 9 de mayo de 1994, por lo que deberá eliminarse la mención expresa que se hace en el articulado de este Plan General. Deberá tenerse en cuenta la disposición derogatoria de la Ley 8/2003, de 24 de abril, de Sanidad Animal. Deberá tenerse en cuenta la disposición derogatoria del Real Decreto 226/2008, por la que se deroga el Decreto 2602/1968, de 17 de octubre.

—Artículo 30. Mataderos e industrias alimenticias. Deberá sustituirse el Real Decreto 147/93 que regula la producción y comercialización de carnes frescas por el Real Decreto 640/2006, de 26 de mayo, ya que en su disposición derogatoria prevé expresamente la derogación del Real Decreto 147/1993.

—Artículo 31. Instalaciones de tratamiento de áridos. Deberán sustituirse las referencias al Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

—Artículo 53. Deberá corregirse la referencia al artículo 15 de la ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón por el artículo 13 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

—Artículo 58. Delimitación de unidades de ejecución. Deberá corregirse la numeración de la memoria ya que no se regula la delimitación de unidades de ejecución en el artículo 45, sino en el artículo 145 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—Artículos 85 y 86. Corregir error título.

—Artículo 119. Deberá sustituirse la regulación del apartado 2) en la que se hace mención a la Ley 49/1982, de 24 de diciembre, y el Real Decreto 419/1985, de 6 de marzo, por la Ley 19/1995, de 4 de julio, Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias. También, como ya se ha puesto de manifiesto en apartados anteriores, deberá sustituirse la referencia al Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

—Artículo 121. La remisión normativa de este artículo deberá hacerse a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

—Artículo 124. La referencia normativa a la Ley 5/1999, de 2 de marzo, deberá sustituirse por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Décimo. — Con relación a otras determinaciones, cabe establecer las siguientes consideraciones. Las necesidades futuras son la red de abastecimiento de agua y la construcción del depósito de almacenamiento de agua. En cuanto al primero se incrementa en un 100% a la demanda actual de agua potable. El presupuesto del depósito prefabricado se valora en 140.350 euros (PEM).

Cabe destacar asimismo que será necesario proceder al estudio del análisis que la actuación propuesta puede suponer en las Haciendas Públicas afectadas.

Undécimo. — Por último y al amparo de los distintos argumentos jurídicos esgrimidos en la presente resolución, se considera que se deberá completar la nueva documentación conforme a las consideraciones puestas de manifiesto y volver a remitir el texto resultante a este Consejo para su nuevo pronunciamiento.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, POR unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Aniñón de conformidad con lo establecido en el artículo 64.3 e) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de

25 de marzo, Urbanística de Aragón, hasta tanto se justifiquen los siguientes aspectos:

- En relación con la documentación gráfica, se deberán subsanar los siguientes reparos:
- Aportar planos diferenciados de clasificación y calificación. De este modo, se podrá conocer la clasificación de todos los suelos, en particular de los sistemas generales propuestos.
- Replantar las tramas asignadas a las distintas clasificaciones de suelo por aquellas otras que permitan mayor legibilidad.
- Graficar con mayor grueso la línea de delimitación de las manzanas ya que incide directamente en las alineaciones con el viario.
- Aportar un plano general del viario del municipio a una escala apropiada donde se aprecie la jerarquía viaria.
- Incluir en un cuadro de síntesis de superficies las distintas zonificaciones propuestas.
- Corregir en la página 12 de la memoria “suelo no consolidado” por “suelo consolidado”.
- Se deberán incorporar las determinaciones de los informes sectoriales, así como de la memoria ambiental definitiva del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

—Se deberá reconsiderar la clasificación del suelo urbano, consolidado y no consolidado conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en atención a un modelo de evolución urbana que pondere desarrollo y sostenibilidad dentro del horizonte máximo de gestión del Plan.

—Se deberá justificar la calificación de uso agrícola en el suelo urbano, puesto que puede resultar inadecuado en los parámetros propuestos, pareciendo más conveniente que dichos usos se desarrollen en suelo no urbanizable.

—Se deberá justificar la calificación de los suelos urbanos propuestos de acuerdo con las necesidades existentes y la adecuación de los suelos a los usos industriales y residenciales, conforme se establece en la parte expositiva de este acuerdo.

—Se deberá justificar el cumplimiento del sistema general de espacios libres públicos en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales conforme a lo previsto en el artículo 33 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

—No aparecen reflejados, entre los equipamientos, las dependencias de la guardia civil ni otros como son el matadero.

—Se observa que el cementerio o estación depuradora de aguas residuales aparecen clasificados como suelo no urbanizable especial, no pareciendo adecuada tal clasificación para ese uso de equipamiento e infraestructura.

—Se debe establecer en el plano de clasificación cual es la categoría de suelo de los diferentes equipamientos y dotaciones, en tanto que no se conoce si están clasificados como suelo urbano o como suelo no urbanizable.

—Con respecto al sector de suelo urbanizable S2 cuyo Plan parcial fue informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de 4 de junio de 2008, se deberá justificar si el mismo está vigente y en ese caso incorporarlo como planeamiento recogido al plan general plasmando la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

—Se deberán corregir las normas y ordenanzas urbanísticas de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho sexto.

—Se deberá aportar un estudio económico que analice el impacto del planeamiento propuesto en las Haciendas Públicas afectadas.

Segundo. — Suspender la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Aniñón de conformidad con lo establecido en el artículo 64.3e) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón del Catálogo de Bienes hasta tanto no se aporte el documento informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Aniñón e interesados.

Ejea de los Caballeros. — Informe para modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana. COT 2010/236.

Visto el expediente relativo a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, que consiste en modificación determinados aspectos que luego se analizan, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El expediente correspondiente a la presente modificación tuvo entrada en el registro General del Gobierno de Aragón con fecha 8 de noviembre de 2010. Se aporta expediente administrativo y documento técnico redactado por los arquitectos don Gerard Molpeceres López, doña Monserrat Abad Lavilla y don Ignacio de Rosendo Klecker.

Segundo. — Consta en el expediente administrativo certificado de acuerdo plenario de aprobación inicial de 7 de junio de 2010 por el que se acuerda aprobar inicialmente la modificación aislada número 2/2010 del Plan General de Ordenación Urbana con el objeto indicado en la parte expositiva. Todo ello de conformidad con la documentación técnica elaborada por el equipo redactor integrado por los arquitectos don Gerard Molpeceres López, doña Monserrat Abad Lavilla y don Ignacio de Rosendo Klecker, a instancia del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

Tercero. — El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ núm. 176, de 3 de agosto de 2010 y en el diario “El Periódico de Aragón” de 28 de julio de 2010, habiéndose presentado dos alegaciones según consta en el certificado del secretario municipal de 9 de septiembre de 2010.

Cuarto. — En relación con la documentación obrante en el expediente, cabe indicar que se aportan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Instituto Aragonés del Agua de sentido favorable con prescripciones de 5 de julio de 2010.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de sentido favorable a las nuevas demandas hídricas de 16 de septiembre de 2010, indicando que no procede emisión por afección a dominio público hidráulico.
- Informe del Servicio Provincial de Carreteras del Gobierno de Aragón de sentido favorable con prescripciones de 29 de julio de 2010.
- Resolución del INAGA de 1 de octubre de 2010 de no someter a procedimiento de evaluación ambiental.

Asimismo, consta la solicitud de informe a la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior del Gobierno de Aragón de 17 de junio de 2010.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón. En el caso del Plan General las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, y artículo 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

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:

—Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

—Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

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

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en los artículos 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Cuarto. — El municipio de Ejea cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado con prescripciones en sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 19 de julio de 2000.

Quinto. — En relación con el objeto del presente expediente, se plantea la modificación de diversos objetos con la finalidad de dar solución a distintos problemas surgidos de la aplicación del Plan, siendo los siguientes:

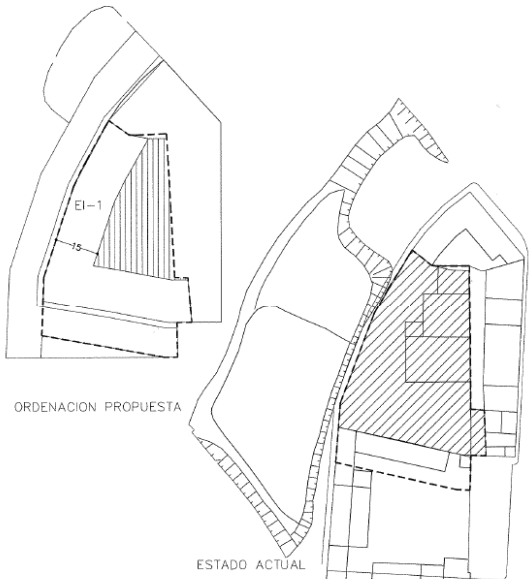
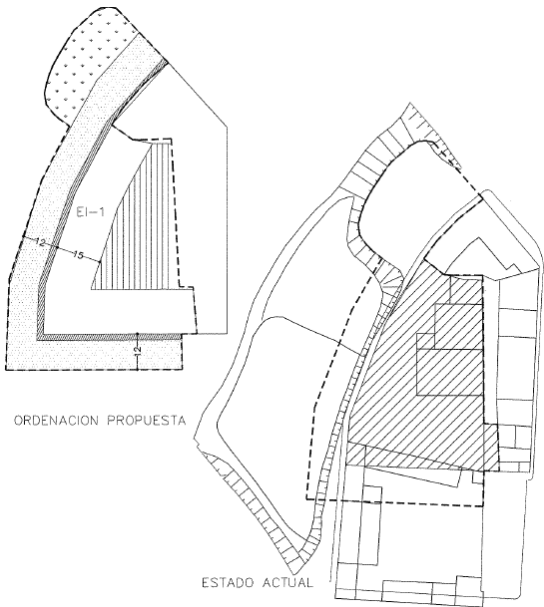
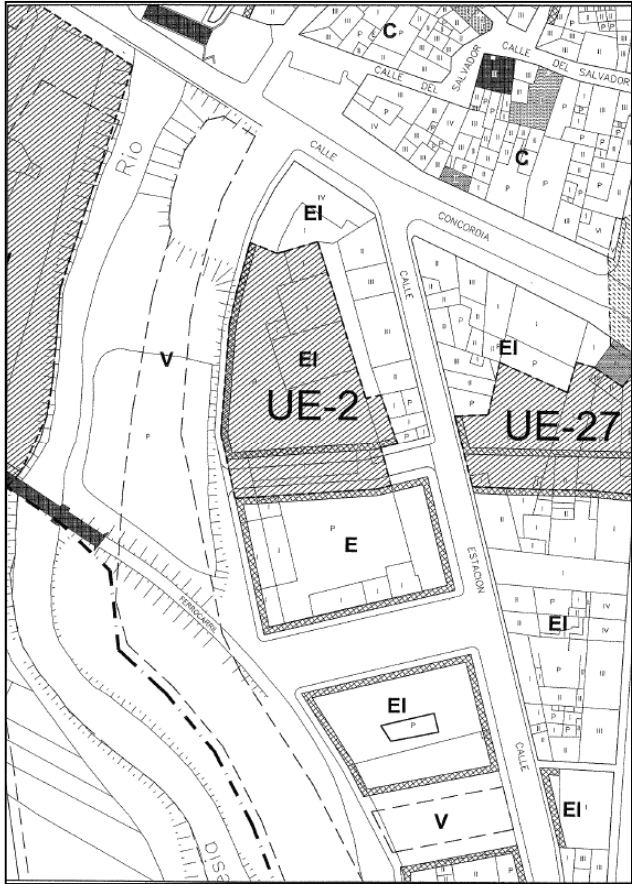
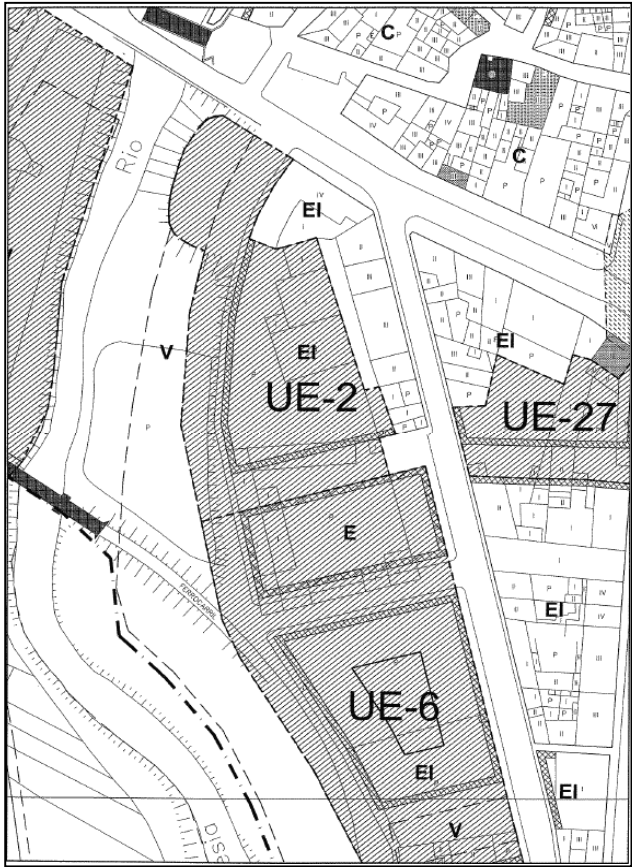
- Modificación de la UE-2, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 21 de abril de 2009.
- Regulación de granjas, cabañas, almacenes y cobertizos en suelo no urbanizable.
- Adaptación cartográfica de la UE-18.
- Regularización de una esquina en calle Formación Profesional.
- Reajuste del suelo urbanizable no delimitado por el nuevo trazado de la variante.
- Reajuste de alineaciones en cuesta de la Fuente.
- Reajuste de viario y zona verde en calle Eras Altas.

Sexto. — A la vista de lo anterior, pasan a analizarse las modificaciones referidas.

En cuanto al primer objeto que implica la modificación de la UE-2, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 21 de abril de 2009, cabe establecer las siguientes consideraciones. El Ayuntamiento solicita la modificación para dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 21 de abril de 2009 y que exige que se excluya de la UE-2 del Plan General de Ordenación Urbana la ronda del Ferrocarril y una zona verde que según se justifica tienen carácter de sistema general según dicha sentencia.

Por tanto, se ha redelimitado la UE-2 excluyendo de la misma el viario ronda del Ferrocarril y una zona verde situada al norte estableciendo la cesión del 10%, y realizando todas las adaptaciones necesarias en la ficha, de acuerdo con lo establecido en la sentencia y las instrucciones de los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

Asimismo, se modifica el plano 6.15 con la nueva delimitación de la UE-2. Se suprime la UE-6 que está ya desarrollada y se adapta la cartografía de la estación de autobuses a lo ejecutado.



En cuanto al segundo objeto de modificación consistente en la regulación de granjas, cabañas, almacenes y cobertizos en suelo no urbanizable, cabe indicar que se modifican los artículos 91, 95, 96 y 98 de las normas y ordenanzas urbanísticas.

La modificación se motiva en la contradicción entre los artículos 91 y 95, 96 y 98 de las normas y ordenanzas urbanísticas. Además el Ayuntamiento desea adaptar la normativa de instalaciones ganaderas a la nueva normativa autonómica y aclarar la regulación de los almacenes agrícolas.

En cuanto a las cabañas, el artículo 91 no limita su superficie en SNU Especial de Regadío Tradicional mientras que el artículo 95 que regula el SNU genérico sí establece limitación de superficie en un terreno de menor protección. La parcela mínima se fija de manera más restrictiva con 25.000 metros cuadrados en secano y de 1.500 metros cuadrados a 4.000 metros cuadrados en regadío, con una superficie construida máxima de 35 metros cuadrados.

Para evitar la contradicción entre el artículo 91 y el artículo 95 y simplificar la regulación se propone que la normativa de cabañas y cobertizos del artículo 91 remita al artículo 95. Se simplifica la superficie máxima de cabañas a 50 metros cuadrados aclarando que esta superficie incluye porches exteriores y se establece la parcela mínima en 1 hectárea para secano y 4.000 metros cuadrados en regadío.

En cuanto a las granjas se adapta la regulación de los artículos 91 y 98 al nuevo Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre instalaciones ganaderas. Se mantiene en el artículo de las normas y ordenanzas las distancias mínimas de porcino a núcleo de población por su especial relevancia.

Por último en lo referente a almacenes agrícolas se adoptan los siguientes cambios:

Se limita la exigencia de parcela mínima del artículo 96 a 1 hectárea, pero se reduce la edificabilidad de 0,20 metros cuadrados por metro cuadrado a 0,02 metros cuadrados por metro cuadrado.

Se armoniza la normativa de almacenes de regadío tradicional con las nuevas disposiciones incluidas en el artículo 96.

En relación con el tercero de los objetos consistente en la adaptación cartográfica de la UE-18, se modifican el plano 6.26 de calificación y la ficha de la UE-18 de las normas específicas.

La modificación pretende ajustar los límites a la realidad cartográfica adaptando su perímetro a las fincas existentes de modo que se facilite su desarrollo. La modificación altera de forma muy ligera la superficie que pasa de 2.817 metros cuadrados a 2.810 metros cuadrados. Se ajusta el aprovechamiento en consecuencia y se excluyen de la misma pequeñas proporciones de otros propietarios incluidos por error de cartografía. La modificación mantiene la superficie de viario y reduce la total de la unidad en 7 metros cuadrados equivalente al 0,24% del total de la unidad.

UE18

Ctra Erla I

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Área de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Superficie aproximada ámbito UE:	2.810 m2
Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Manzana 1: 1.278 m2	Manzana 1: 1.278 x 1,6 = 2.045 m2
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	1.532 m2 54,52%

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Compensación
Necesidad de redacción de E.D:	No
Cesión del 10% del A.M:	Si

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	1.840	1,00	1.840
Unifamiliar VPO	205	0,75	154
Total	2.045		1.994
Superficie de la UE	2.810		
A.M UE en U y T caract.	0,710		

OBSERVACIONES

La UE se delimita para obtener los terrenos correspondientes al vial de acceso desde la ctra. de Erla hasta el Pº de borde superior en la zona de Eras. En Marzo de 2.010 se adapta su delimitación para ajustarla a la cartografía y estructura de la propiedad.

UE18

Ctra Erla I

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Área de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Superficie aproximada ámbito UE:	2.817 m2
Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Manzana 1: 1.285 m2	Manzana 1: 1.285 x 1,6 = 2.056 m2
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	1.532 m2 54,38%

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

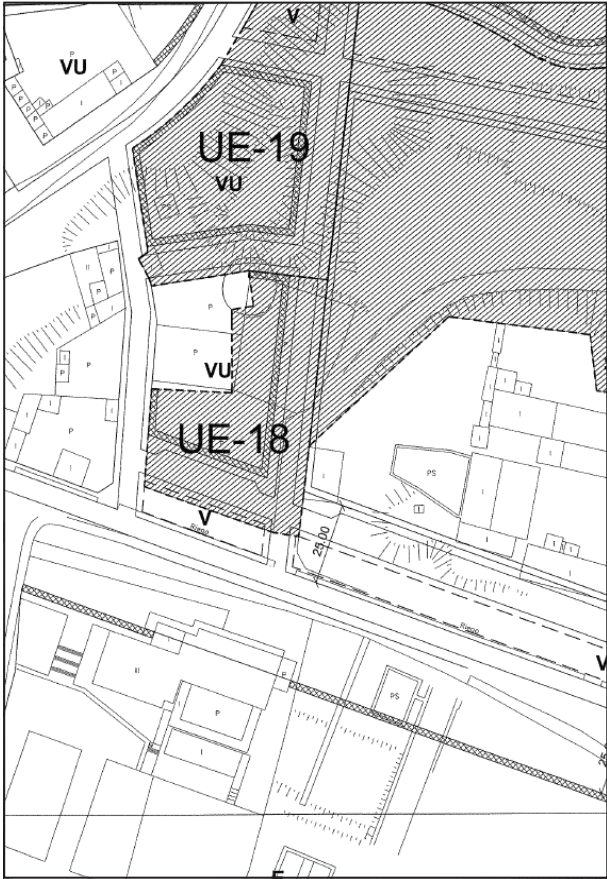
Sistema de actuación:	Compensación
Necesidad de redacción de E.D:	No
Cesión del 10% del A.M:	Si

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

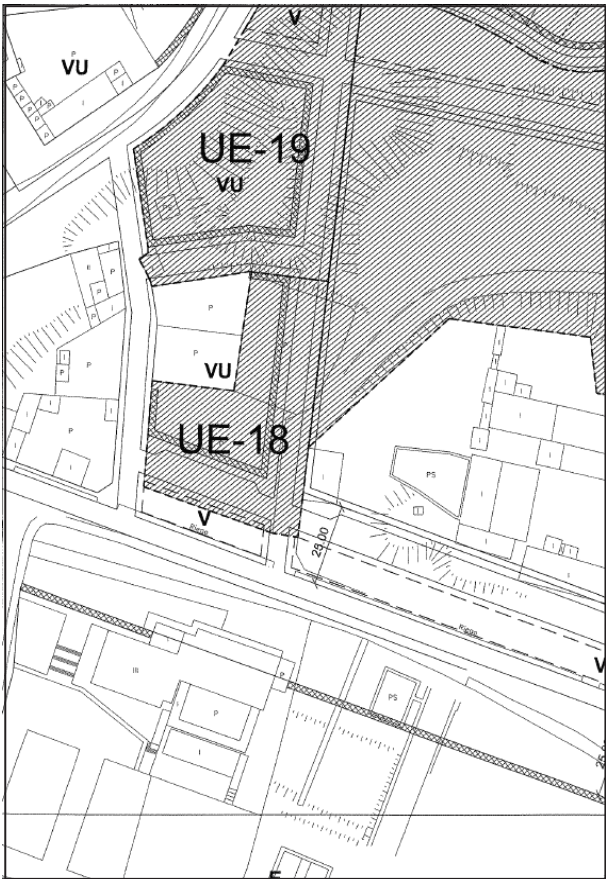
Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	1.850	1,00	1.850
Unifamiliar VPO	206	0,75	154
Total	2.056		2.005
Superficie de la UE	2.817		
A.M UE en U y T caract.	0,712		

OBSERVACIONES

La UE se delimita para obtener los terrenos correspondientes al vial de acceso desde la ctra de Erla hasta el Pº de borde superior en la zona de Eras.

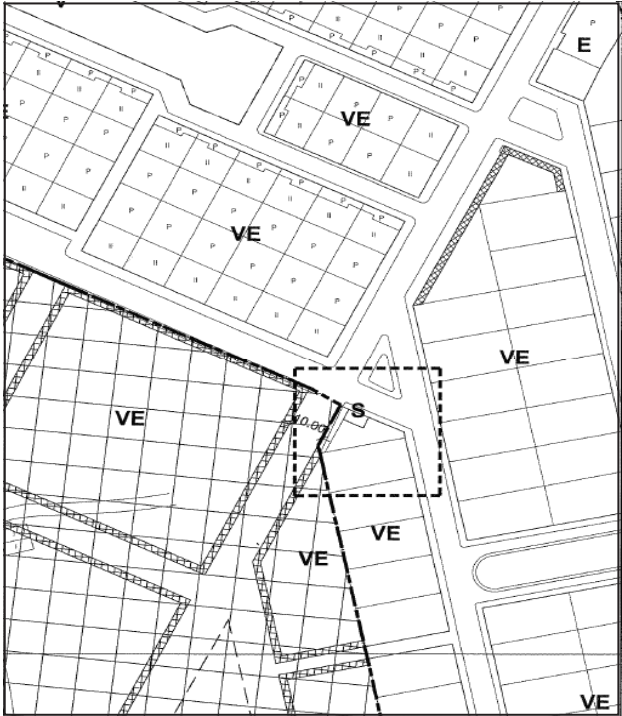
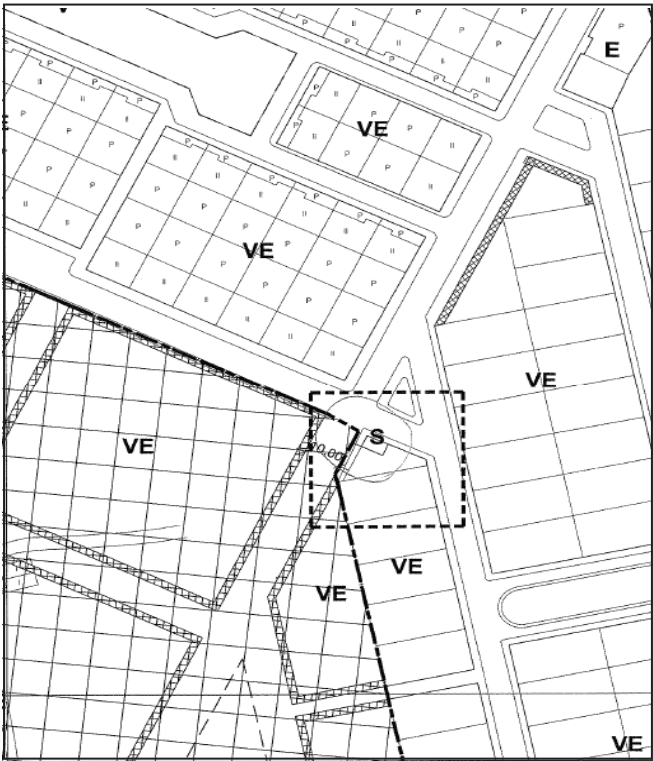


PLANO 6.26: CAMBIO UNIDAD DE EJECUCIÓN 18
DIBUJO PLANEAMIENTO ANTERIOR MODIFICACION SUPERFICIE: 2.817 m2



PLANO 6.26: CAMBIO UNIDAD DE EJECUCIÓN 18
NUEVA SUPERFICIE: 2.810,36 m2

En cuarto lugar, se propone la regularización de una esquina en calle Formación Profesional, modificándose el plano 6.27 de calificación y alineaciones. Se propone eliminar un rincón irregular de 9 metros cuadrados en la calle Formación Profesional junto al transformador eléctrico. Este rincón de 9 metros cuadrados por problemas de higiene se pretende desafectar como viario e integrarlo como suelo residencial para poderlo enajenar como parcela sobrante y vallarlo.



En quinto lugar, se propone el reajuste del suelo urbanizable no delimitado por el nuevo trazado de la variante, modificándose el plano 5-2a y 4 de clasificación del suelo, ficha del sector 4 y artículo 77 de las normas urbanísticas.

La modificación se tramita al objeto de adaptar el suelo urbanizable no delimitado entre Ejea y Valdeferrín al trazado efectivamente ejecutado de la variante y al vial previsto de enlace entre paseo de la Constitución y Valdeferrín.

El Plan General del año 2000 preveía suelos urbanizables no delimitados entre el río Arba y la variante y entre la variante y el polígono Valdeferrín, con una banda de reserva para un nuevo vial que enlazaba el paseo de la Constitución con el polígono Valdeferrín.

La variante no se construyó tal y como estaba prevista en el Plan, alejando el trazado del núcleo urbano y englobando el polígono del Trillar. Este trazado aún fue mejorado en fase de ejecución gracias al rediseño del nudo de la variante y la carretera de Tudela, con un enlace directo a la carretera de Sádaba.

Paralelamente el Ayuntamiento ha encargado la redacción del anteproyecto viario de prolongación del paseo de la Constitución, con un trazado que enlaza Valdeferrín por el sur a través del sector 7.

El Ayuntamiento propone adaptar aquellos suelos urbanizables delimitados que tienen relación con el trazado de la variante y el nuevo viario de conexión con el polígono de Valdeferrín. Son los SUND-4, SUND-5 y SUND-6. El Ayuntamiento ha optado por limitar la adaptación a los suelos colindantes con la primera fase de la variante, dejando los suelos afectados por la segunda fase de la variante hasta que su construcción no esté concluida.

Tal como se aclara no se ha atendido al criterio del redactor de delimitar SUND-5 entre el Arba y la variante, con lo que obtención de los terrenos para viales deberá ser por expropiación al no quedar adscritos como sistemas generales por encontrarse sin delimitar.

El sector 4 de suelo urbanizable delimitado, colindante con la variante también se ve ligeramente modificado por la adaptación de la variante. Pasando de 126.256 metros cuadrados a 128.601,30 metros cuadrados.

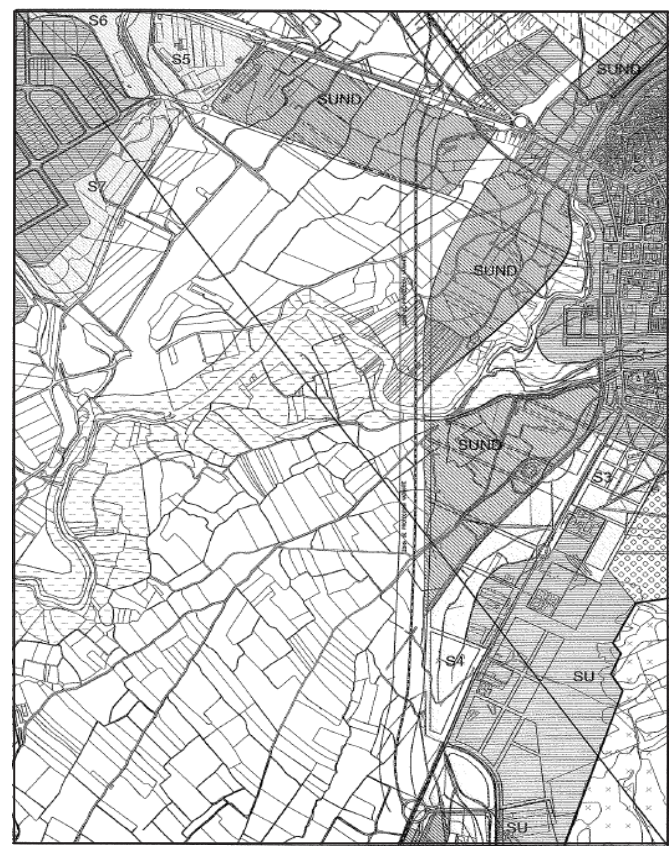
Finalmente se modifican y completan las determinaciones del artículo 77 de las NUR relativo al suelo urbanizable no delimitado con algunas cuestiones relativas a la secuencia de desarrollo territorial y urbanístico, usos globales y condiciones para la delimitación.

De entre las modificaciones realizadas se altera la determinación de no poder desarrollar suelos urbanizables no delimitados hasta que se hayan presentado los planes parciales de suelo urbanizable delimitado a aprobación inicial. Este requisito se reduce al 50% correspondiente a la superficie de uso global de que se trate.

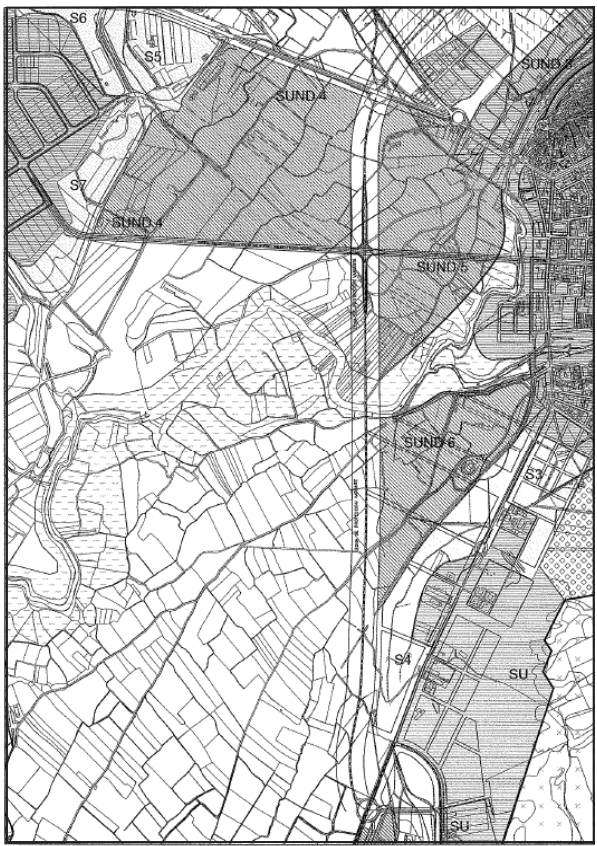
En síntesis el resultado de la modificación es el siguiente:

SUND	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUP. PGOU (Has)	SUP. MODIF. (Has)
SUND 1	Trasera Carretera Erla	Residencial	5,73	5,73
SUND 2	Trasera Eras Altas	Residencial	3,09	3,09
SUND 3	Trasera Bañera	Residencial	7,96	7,96
SUND 4	Ctra. Tudela-Sur	Industrial-terciar.	28,08	58,27
SUND 5	Arba-Variante	Resid-Ter-Dot	25,09	35,41
SUND 6	Arba-Sur	Resid-Ter-Dot	26,32	24,91
SUND 7	Ctra. castejón	Industrial-terciar.	90,56	90,56

El total del suelo urbanizable no delimitado se ve incrementado en 39,10 hectáreas.



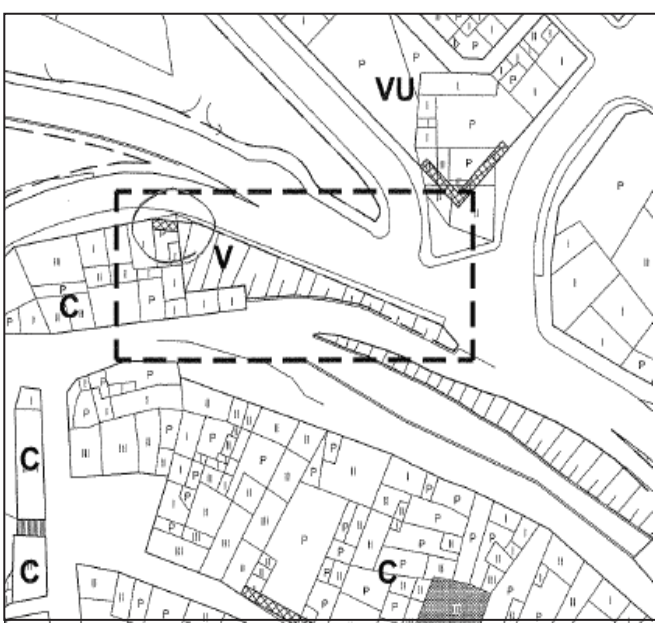
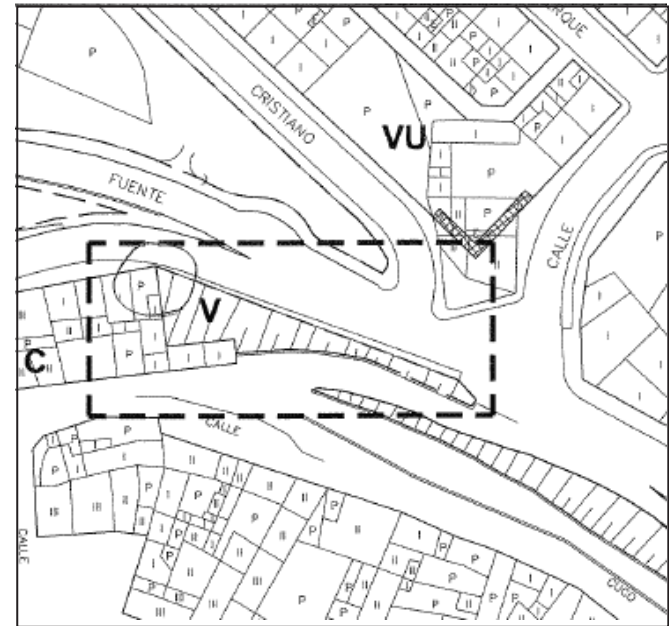
PLANO 4: AJUSTES DE LIMITES DE SUELO CON VARIANTE DIBUJO PLANEAMIENTO ANTES DE MODIFICACION PUNTUAL



PLANO 4: AJUSTES DE LIMITES DE SUELO CON VARIANTE CAMBIOS EN SECTOR 4 Y EN URBANIZABLE

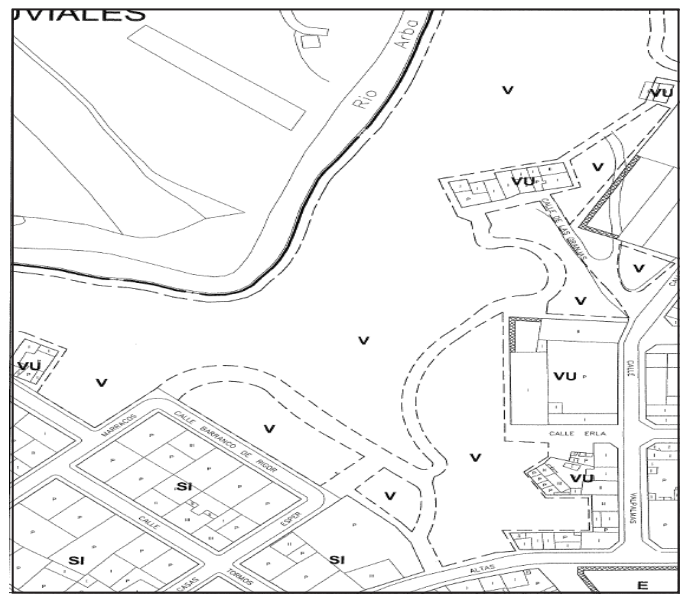
Como sexto objeto, se propone el reajuste de alineaciones en cuesta de la Fuente, modificándose el plano 6.22 de calificación del suelo y alineaciones. Se pretende ensanchar una acera sin reducir la calzada. Se propone modificar la alineación de un corral existente que produce un estrechamiento de la acera hasta 50 centímetros que obliga a los peatones a

bajar a la calzada. La modificación afecta reduciendo la zonificación de casco en 5 metros cuadrados y la de zona verde en 6 metros cuadrados en total se reducen 11 metros cuadrados la modificación de la zona verde se compensa con un incremento en la cercana zona de Eras Altas, conforme a lo establecido en el artículo 78.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio.

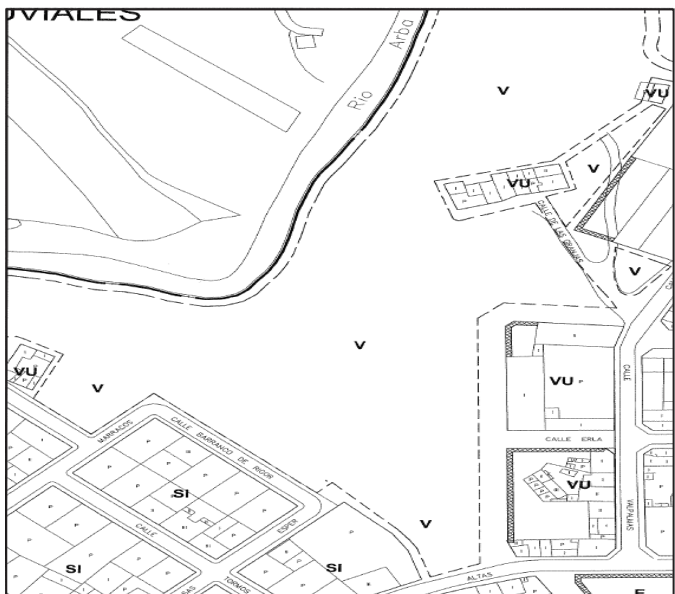


Por último, como séptimo objeto se pretende el reajuste de viario y zona verde en calle Eras Altas para lo que se modifica el plano 6.22 de calificación de suelo y alineaciones. Se plantea la apertura de una nueva calle y regularización de la trasera de la manzana de Valpalmas y calle Eras Altas. La zona verde en la calle Eras Altas y calle Barranco de Rigor tiene unos viales interiores sin demasiado sentido que nunca se han ejecutado. Por otra parte la trasera de la calle Valpalmas se zonificó con una manzana como vivienda unifamiliar con un trazado irregular y otra manzana con una nave en

la parte de atrás a la que entran camiones desde la calle Eras Altas, lo que ha impedido consolidar esta parte de la zona verde. La modificación consiste en eliminar los viarios interiores a la zona verde y regularizar el trazado ampliando la superficie de vivienda unifamiliar de la manzana de la calle Valpalmas al trazar como límite por la parte posterior un viario de 10 metros. El conjunto de zona verde se incrementa pasando de 57.287 metros cuadrados a 57.462 metros cuadrados y compensa los 6 metros cuadrados que se han perdido en la modificación anterior.



PLANO 6.22: MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, ZONA VERDE Y VIARIOS
DIBUJO PLANEAMIENTO ANTES DE MODIFICACIÓN PUNTUAL ZV: 56.912,05 M2



PLANO 6.22: MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, ZONA VERDE Y VIARIOS
NUEVA SUPERFICIE ZONA VERDE: 57.093,98 m2

Octavo. — A la vista de la documentación presentada y del análisis realizado, cabe establecer las siguientes consideraciones.

—Respecto de la modificación de la UE-2 debe corregirse la superficie de la UE-2 en la ficha modificada que parece ser de 2.258 metros cuadrados, en lugar de 9.958 metros cuadrados y el plano modificado parece ser el 6.15 y no el 6.25 como consta en el apartado d) “cambios en el documento”.

—En relación con el reajuste del suelo urbanizable no delimitado por el trazado de la nueva variante se debe atender al contenido de lo prescrito en el informe de la Dirección General de Carreteras, en especial respecto de la solución de conexión del vial que conecta calle Constitución con el polígono Valdefferrín y que prevé un enlace con la variante de Ejea.

—Se deberá justificar el incremento de densidad residencial como consecuencia de la clasificación de nuevo suelo urbanizable residencial, conforme a lo previsto en el artículo 79.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—La regularización del trazado de la manzana de calle Eras Altas pudiera suponer un incremento de densidad residencial con lo que aún incrementando la superficie de zona verde tras la modificación se deberá justificar conforme a Ley tanto el incremento de densidad residencial como la posible valoración del supuesto de actuación de dotación por el incremento de edificabilidad, conforme a lo previsto en los artículos 79.3 y 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—Finalmente, la reserva prevista para un viario de nueva ejecución podría suponer la consideración de la ordenación de esta superficie dentro de un ámbito como unidad de ejecución.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Emitir informe parcialmente favorable la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros consistente en el cambio de la UE-2, de las normas para la regulación de granjas, cabañas, almacenes y cobertizos en suelo no urbanizable, la adaptación cartográfica de la UE-18, el cambio de alineaciones para la regularización de una esquina en calle Formación Profesional y el reajuste de alineaciones en cuesta de la Fuente, con los siguientes reparos de los que se deberá dar cumplimiento ante este Consejo, sin que sea necesaria la emisión de un nuevo informe: Se deberá corregir la superficie de la ficha de la UE-2, conforme se establece en la parte expositiva de este informe.

Segundo. — Suspender la emisión de informe a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros en relación al reajuste del suelo urbanizable no delimitado por el nuevo trazado de la variante y a la supresión de viarios interiores dentro de la Zona Verde en la zona contigua a la calle Eras Altas hasta tanto se justifiquen los siguientes extremos:

—Respecto del reajuste del suelo urbanizable no delimitado, se deberá dar cumplimiento al contenido de lo prescrito en el informe de la Dirección General de Carreteras, en especial respecto de la solución de conexión del vial que conecta calle Constitución con el polígono Valdefferrín y que prevé un enlace con la variante de Ejea.

—Se deberá justificar el incremento de densidad residencial como consecuencia de la clasificación de nuevo suelo urbanizable residencial, conforme a lo previsto en el artículo 79.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—Se deberá justificar el posible incremento de densidad residencial como consecuencia de la regularización del trazado de la manzana de calle Eras Altas

así como la posible valoración del supuesto de actuación de dotación por el incremento de edificabilidad, conforme a lo previsto en los artículos 79.3 y 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

—Asimismo, la reserva prevista para un viario de nueva ejecución podría suponer la consideración de la ordenación de esta superficie dentro de un ámbito como unidad de ejecución.

Tercero. — Una vez que la modificación informada haya sido objeto de resolución definitiva por el Pleno del Ayuntamiento 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 de 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 la referida modificación, 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.

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

María de Huerva. — *Plan General de Ordenación Urbana. COT 2009/169.*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de María de Huerva relativo a la solicitud de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, tramitado a instancia e iniciativa municipal, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — En sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 4 de diciembre de 2009 se acordó aprobar de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva con suspensión y denegación, con el siguiente tenor:

«Primero. — Aprobar definitivamente y con carácter parcial el Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3 c) 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, del Gobierno de Aragón, en relación al suelo urbano consolidado, el Suelo Urbano No Consolidado (UE 5, 6-7, 8, 9, 10), el sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial “Valeja San Pez”, el suelo no urbanizable y el Catálogo de Bienes, a excepción de lo dispuesto en el apartado segundo de este acuerdo, debiendo cumplimentarse en una nueva documentación los siguientes reparos que se detallan a continuación de cuyo cumplimiento se dará cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza:

- A. Con relación a la documentación aportada:
 1. Incorporar las determinaciones de los informes sectoriales.
 2. Incorporar las determinaciones de la memoria ambiental del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. Cabe indicar, que no se trata de justificar su cumplimiento sino de incorporar las mismas al documento de plan general de ordenación urbana. Los estudios de

movilidad y el que analiza el impacto en las Haciendas Públicas afectadas, deberán ser completados, conforme a lo establecido en la parte expositiva de este acuerdo. De otro lado, cabe destacar que la posibilidad de incluir en suelos urbanizables delimitados las vías pecuarias no excluye de la necesidad de que, con carácter previo al desarrollo de estos, prever un trazado alternativo conforme a lo dispuesto por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón, que pudiera precisar de una modificación del plan general.

3. Se deberá obtener el informe favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias así como de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento del Estado, por resultar preceptivo y vinculante, de acuerdo con lo previsto en la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario.

4. Existe una confusión entre las fichas sectores urbanizables no delimitados residencial junto a Botorrita e industrial.

5. En la ficha de la unidad de ejecución número 6-7, se deberá prever la cesión del 10% del aprovechamiento medio de cesión al Ayuntamiento, sin perjuicio de que resulten de aplicación las excepciones previstas en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

B. Con relación a la clasificación del suelo:

• Suelo urbano consolidado:

—Se debiera realizar un estudio pormenorizado y, en su caso, prever instrumentos de ordenación pormenorizada para resolver los principales problemas existentes en las urbanizaciones de la periferia del casco antiguo y del otro lado de la vía del tren, como son:

—Falta de usos comerciales por abundancia de una tipología de viviendas unifamiliares en hilera que carecen de bajos comerciales,

—Escasa sección de los viarios y ausencia de una adecuada dotación de aparcamientos en los viales.

—Acceso de los vehículos de emergencias y bomberos a viarios privados.

—Se debiera valorar la necesidad de elaborar un instrumento de ordenación pormenorizada para el ámbito de la travesía de la CN-330 donde existe una peligrosidad potencial tanto para peatones como para vehículos por los numerosos cruces existentes con el siguiente contenido:

—Ordenar de forma coordinada con el titular de la vía los pasos de peatones con la posible incorporación de semáforos y badenes de control de la velocidad.

—Limitar los puntos de incorporación a la CN-330 desde las vías de servicio y transversales.

—Estudiar la continuidad de los viarios laterales de servicio y su diseño y prever las reservas de aparcamiento conforme a la mayor dotación de uso comercial.

—Prestar especial atención a los posibles usos comerciales que generen gran afluencia de tráfico exigiendo la dotación necesaria de aparcamientos en su interior.

—Estudiar elementos de urbanización o elementos naturales de vegetación que atenúen el nivel de ruido de la autovía.

• Suelo no urbanizable: En relación con las urbanizaciones ilegales existentes deberá procederse a su descalificación como sistema general SGV3 y SGV4 pasando a integrarse la superficie afectada como suelo no urbanizable en atención a su naturaleza, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de este acuerdo.

• Suelo urbanizable delimitado industrial: Se deberá justificar un adecuado diseño para el acceso al polígono industrial conforme a lo establecido en la parte expositiva de este acuerdo. Su ubicación del otro lado de las vías del tren debe prever una conexión viaria adecuada en la que se salve la altura necesaria con la suficiente longitud de viario a fin de que no se produzca la excesiva pendiente y limitada visibilidad del paso elevado existente.

C. Con relación a las normas urbanísticas y ordenanzas: Se deberán corregir las normas y ordenanzas urbanísticas previstas para los diferentes suelos, conforme a lo establecido en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3 c) 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, del Gobierno de Aragón, de los suelos urbanizables delimitados “Plana del Molino” y “Plana de Valdecadilla” y suelos no consolidados en lo relativo a las unidades de ejecución 1, 2, 3 y 4, con la siguiente motivación:

1. Suelos urbanizables delimitados: La valoración de los suelos urbanizables delimitados residenciales se realiza en su conjunto por cuanto deriva en la necesidad de reconsiderar el planteamiento habida cuenta de su magnitud, que en total, implica la construcción de 3083 viviendas que llevaría a un incremento de la población de 9.249 habitantes, considerándose, conforme a lo previsto en el artículo 32 de la

Ley 5/1999, de 25 de marzo, tras la redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, que se produce un crecimiento excesivo e inadecuado tanto en consumo de superficie de suelo de inmediato desarrollo como en número de viviendas para un municipio con una población actual de unos 4.000 habitantes. Se considera necesario reconsiderar el modelo adoptado, estableciendo jerarquías, condiciones y prioridades en el desarrollo de estos suelos para garantizar la adecuada inserción de cada sector en la estructura urbanística municipal. Asimismo, cabe destacar, en relación con el sector “Plana de Valdecadilla” que se deberán observar con especial atención tanto la distancia de la línea límite de edificación como la incidencia y medidas correctoras por el ruido de la autovía.

2. Unidades de ejecución 1, 2, 3 y 4 de suelo urbano no consolidado: Se considera dudosa la naturaleza de suelo urbano no consolidado de algunas de las unidades propuestas, pareciendo más adecuada su naturaleza como zona verde de transición del suelo urbano consolidado hacia el río. De otro lado, resulta cuestionable la posibilidad de garantizar la gestión del viario “La Cornisa” bajo un proyecto único que se propone incluido parcialmente dentro de cada unidad, habida cuenta de que, además, no se establece un orden de desarrollo de estas unidades que garantice la continuidad en la urbanización. Por lo anterior, se deberá reconsiderar la clasificación de los suelos incluidos en las unidades y la naturaleza del viario “La Cornisa”. Así, en el supuesto de considerar su desarrollo para un uso residencial se consideraría más adecuada la delimitación de un sector que integre la totalidad de los terrenos como suelos urbanizables delimitados, así como el paseo de “La Cornisa” calificado como un Sistema General viario.

Tercero. — Denegar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva, conforme a los criterios establecidos en el artículo 42.2 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3 c) 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, del Gobierno de Aragón, de los suelos urbanizables no delimitados, del suelo urbanizable delimitado denominado “La Dehesa de El Conde” y los sistemas generales SGV1, SGV2, SGV3 y SGV4, con la siguiente motivación:

1. Suelo urbanizable no delimitado: En relación con estos ámbitos, debe valorarse que el horizonte temporal del Plan General es de diez años y que la vigente coyuntura socio-económica hace previsible que el actual número de viviendas tanto en fase comercialización como en fase de construcción consuman gran parte de este tiempo. Se propone un excesivo crecimiento para un municipio que cuenta con una población actual de unos 4.000 habitantes y que con el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables podría alcanzar los cerca de 60.000 habitantes. Asimismo, incide de forma negativa la ubicación de los sectores que traspasan la barrera física de la autovía creando en la práctica dos posibles núcleos independientes pese a su proximidad y con una severa limitación de accesos entre ambos. El núcleo situado próximo al casco urbano de Botorrita se sitúa distante del núcleo original con la problemática de abastecimiento de servicios que supone un segundo núcleo frente a un modelo compacto de ciudad. Conforme a la expuesto, y a lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, tras la redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico, compartiendo lo preceptuado en la memoria ambiental emitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, el modelo urbanístico a adoptar deberá reconducirse a un modelo donde prime la ciudad compacta, se eviten consumos innecesarios de suelo, se establezcan dentro de un horizonte temporal de diez años y no se modifique el actual sistema municipal de núcleos de población, así como que se adapte a la actual coyuntura socioeconómica.

2. Suelo urbanizable delimitado “La Dehesa del Conde”: No se considera adecuada la clasificación de los suelos propuestos, de un lado, por sus condiciones naturales dada su ubicación en la margen derecha del río Huerva, entre este y las Planas y que “salta” con el desarrollo residencial a la otra orilla del mismo y, de otro lado, por su apoyo en una urbanización de baja densidad situada en el vecino municipio de Cadrete que tiene su origen en una parcelación ilegal posteriormente regularizada. Todo ello sobre la base de la justificación expresada en el punto uno de este apartado tercero puesto que se genera un núcleo de población aislado del núcleo urbano actual con una serie de necesidades de conexión al mismo, que propone la materialización de 1.250 viviendas lo que supondría un incremento poblacional de 3.750 habitantes, todo ello contrario a los principios de sostenibilidad inspiradores del modelo de ciudad incorporados por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

3. Los sistemas generales SGV1 y SGV2: No se considera adecuada la calificación de dichos sistemas generales de espacios libres por tratarse de suelos destinados en la actualidad al cultivo agrícola cuyos valores se han de preservar y no provocar su desaparición conforme a lo dispuesto por el artículo 19 a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, tras la redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, existiendo en el término municipal otros ámbitos más adecuados para el cumplimiento del estándar de sistema general de espacios libres previsto por el artículo 33 c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

4. Los sistemas generales SGV3 y SGV4: No está justificada la consideración de las urbanizaciones ilegales de Paso de Los Carros y Campo del Niño como sistemas generales adscritos a sectores de suelo urbanizable por su origen irregular, su condición de terrenos inundables y la propia naturaleza de un sistema general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de María de Huerva e interesados.

Quinto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa de Servicio de Protección y Prevención de Patrimonio Cultural de fecha 4 de diciembre de 2009».

Segundo. — Con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón de 24 de septiembre de 2010, tiene entrada nueva documentación en cumplimiento de las prescripciones impuestas y solicitando el levantamiento de la suspensión acordada, consistente en:

—Informe emitido por ADIF de 23 de julio de 2010 de sentido favorable.

—Certificado de acuerdo plenario de 22 de julio de 2010 de rectificación del error material en relación con el artículo 4.3.13 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

—Certificado de acuerdo plenario de 22 de julio de 2010 en relación al cumplimiento de prescripciones impuestas por la CPOTZ al Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva y nuevo período de información pública.

—Publicación en BOPZ núm. 180, de 7 de agosto de 2010, del nuevo acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 22 de julio de 2010.

—Certificado con el resultado de la información pública dando cuenta de la presentación de un escrito finalizado el plazo y con fecha de 9 de septiembre de 2010 solicitando la incorporación en el texto refundido de la pretensión deducida en el recurso de alzada interpuesta en su día contra el acuerdo de la Comisión. Se acompaña copia.

—Documento de cumplimiento de prescripciones:

—Documento Contestación al informe de La CPOTZ al Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva (Julio 2010). Incluye los siguientes planos de cumplimiento de prescripciones:

- 4.1.0 Estructura territorial 1:30.000.
- 5.2.0 Calificación del suelo 1:4.000.
- 5.4.3 Aparcamientos en núcleo urbano 1:4.000.

—Normas urbanísticas (julio 2010)

—Fichas de ordenación (julio 2010)

—Planos de calificación del suelo 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, escala 1:2.000

Cabe destacar el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno respecto de la rectificación del error material detectado en lo que afecta al artículo 4.3.13 de las normas urbanísticas de dicho Plan General de Ordenación Urbana, así como que la nueva documentación ha sido sometida a un nuevo período de información pública. Durante dicho período se ha presentado un escrito que según consta reproduce un recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo de Comisión y cuya copia se adjunta dentro del expediente a los efectos pertinentes.

Tercero. — Por los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del texto refundido y la modificación del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, 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 los Planes Generales de Ordenación

Urbana, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, si bien el procedimiento a seguir en este Plan lo será conforme previenen los artículos 42 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 64 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de esta Ley 5/1999, de 25 de marzo, por ser esta Ley la que debe aplicarse a este expediente por haberse aprobado inicialmente, con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de avance que se determinan en los artículos 41 de la Ley Urbanística de Aragón y 60 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, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — A la vista de la documentación presentada en cumplimiento del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 4 de diciembre de 2009, se establecen las siguientes consideraciones.

1. Se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana, en lo relativo al suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado (UE 5, 6-7, 8, 9, 10), el sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial "Valeja San Pez", el suelo no urbanizable y el catálogo de bienes.

Con relación a la documentación aportada:

—Se justifica la incorporación de los informes sectoriales.

—Se justifica la incorporación de la determinaciones del INAGA.

—Se aporta informe favorable de ADIF de 23 de julio de 2010.

—Estos suelos se han denegado, así que se suprimen del Plan General de Ordenación Urbana.

—Se incorpora la obligación de cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio.

Con relación a la clasificación del suelo:

—En relación con el suelo urbano no consolidado, tanto en las unidades de ejecución como en los suelos urbanizables delimitados se establece una edificabilidad mínima destinada a usos comerciales. Por otro lado para las edificaciones con frente de fachada a la CN-330 se permite una planta más que en el resto del casco, estando la planta baja destinada obligatoriamente a usos comerciales.

—Se reservan tres espacios de suelo para el uso de aparcamientos (plano 5.4.3 aparcamientos en suelo urbano). El primero en el sistema general deportivo, junto al paseo de la cornisa del SUZD-3. El segundo en la UE-8, próximo a la estación de Renfe y el tercero a la entrada del núcleo, en el antiguo trazado de la carretera N-330. Se entiende que estos suelos serán de titularidad pública o se deberá establecer su modo de obtención.

—Con respecto al acceso de los vehículos de emergencias y bomberos a viarios privados, no se aporta justificación

—La propuesta se recoge por el Ayuntamiento en el sentido de delimitar a lo largo de la CN-330 un área de urbanización especial, donde mediante un proyecto de urbanización conjunto se ordenen pasos de peatones, semáforos, badenes de control de velocidad, se limiten los puntos de incorporación a la CN-330 desde las vías de servicios y transversales, se prevean reservas de aparcamiento, etc. Se prescribe que el proyecto deberá presentarse en un año desde que el Ayuntamiento de María de Huerva reciba la titularidad de la travesía de la carretera N-330.

—Suelo no urbanizable. Se propone la clasificación de los sistemas generales SGV3 y SGV4 como suelo no urbanizable especial "Riesgos Naturales. Inundaciones" (SNU RN1).

—Suelo urbanizable delimitado industrial: Se justifica que a cargo del sector se incluye la rotonda y el viario de conexión con la CN-330 incluido en nuevo paso sobre las vías del ferrocarril. Alternativamente y supeditado al visto bueno del Ayuntamiento de Zaragoza, se permitiría la conexión al polígono industrial a través de la rotonda existente en la zona de "El Figón", mediante un camino existente que llega hasta la zona de ampliación del polígono. Se prescribe que dicho camino deberá ser pavimentado y contar con una anchura mínima de siete metros.

—Con relación a normas urbanísticas y ordenanzas: Se remite un texto corregido de las normas urbanísticas y Ordenanzas que da cumplimiento a las observaciones observadas en el anterior acuerdo de la Comisión provincial.

2. Se suspende la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en lo relativo al suelo urbano no consolidado (UE1, 2, 3 y 4) y los suelos urbanizables delimitados "Plana del Molino" y "Plana de Valdecadilla".

—Suelos urbanizables delimitados: Se reconsideran los suelos urbanizables en su conjunto habida cuenta de su magnitud:

—Se suprime el sector SUZD-1 "Plana de Valdecadilla" y el SUZD-3 "La Dehesa del Conde" que se denegó en el anterior acuerdo de CPOTZ.

—Se reducen los sectores SUZD 2.1 y el SUZD 2.2 "Plana del Molino 2.1 y 2.2", parte de estos suelos queda clasificada como suelo urbanizable no delimitado.

—Finalmente y en relación con el punto siguiente las UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4 pasan a integrarse como un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado denominado SUZD-3 Paseo de la Cornisa.

El cuadro comparativo de los parámetros de los suelos urbanizables delimitados que se recogían en la aprobación provisional y los que se proponen actualmente es el siguiente:

SUELOS	SUPERFICIE BRUTA			Nº VIVIENDAS				
	AP Provisional	Propuesta Julio 2010	Diferencia	AP Provisional		Propuesta Julio 2010		Diferencia
				Nº de viviendas	Densidad Viv/Ha	Nº de viviendas	Densidad Viv/Ha	
SUZD 1 Plana de Valdecanadilla	118.609,00	0,00	-118.609	356	30	0	-----	-356
SUZD 1. Plana del Molino 1	442.598,00	267.211,00	-175.387	1.828	41,3	1.104	41,3	-724
SUZD 2. Plana del Molino 2	218.127,00	146.460,00	-71.667	901	41,3	605	41,3	-296
SUZD 3 La Dehesa del Conde	416.666,00	0,00	-416.666	1.250	30	0	-----	-1.250
*SUZD 3 Paseo de Cornisa	0,00	85.375,00	85.375	0	-----	401	47	401
SUZD 4 Valseja de San Pez	367.058,00	367.058,00	0	0	-----	0	-----	0
TOTAL	1.563.058,00	866.104,00	-696.954	4.334		2.110		-2.225
A.M. DEL SUZD EN LA AP. PROVISIONAL			0,3187					
A.M. DEL SUZD SEGUN PRESCRIPCIONES			0,3470					

El resultado es una propuesta final de 2.110 viviendas en suelo urbanizable delimitado y una reducción respecto del anterior documento de 2.225 viviendas con la desaparición del anterior sector SUZD-3 “Dehesa del Conde” y del SUZD-1 “Plana de Valdecanadilla” y la incorporación del nuevo sector SUZD-3 “Paseo de la Cornisa”.

—Unidades de ejecución 1, 2, 3 y 4 de suelo urbano no consolidado: El nuevo documento propone delimitar un sector de suelo urbanizable delimitado que integra las cuatro unidades de ejecución. El paseo de “La Cornisa” se considera un viario integrado dentro del sector y por tanto será ejecutado en el momento en que este suelo se desarrolle. Como consecuencia de esto se modifica la capacidad residencial de las unidades de ejecución:

SUELOS	SUPERFICIE BRUTA			VIVIENDAS				
	AP Provisional	Propuesta Julio 2010	Diferencia	AP Provisional		Propuesta Julio 2010		Diferencia
				Nº de viviendas	Densidad Viv/Ha	Nº de viviendas	Densidad Viv/Ha	
UE-1	12.536,81	0,00	-12.537	69	55	0	-----	-69
UE-2	7.317,19	0,00	-7.317	40	54	0	-----	-40
UE-3	19.729,81	0,00	-19.730	123	62	0	-----	-123
UE-4	27.423,47	0,00	-27.423	173	63	0	-----	-173
UE-5	8.090,00	8.090,00	0	44	55	44	55	0
UE-6	3.600,00	3.600,00	0	37	102	37	102	0
UE-8	23.210,00	23.210,00	0	158	68	158	68	0
UE-9	11.100,00	11.100,00	0	60	54	60	54	0
UE-10	10.728,00	10.728,00	0	0	-----	0	-----	0
TOTAL	123.735,28	56.728,00	-67.007,28	705		299		-406

3. Se deniega la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en lo relativo al suelo urbanizable delimitado “La Dehesa del Conde”, los suelos urbanizables no delimitados y los sistemas generales SGV1, SGV2, SGV3 y SGV4.

—Se suprimen la totalidad de los sectores de suelo urbanizable no delimitados propuestos en el documento de aprobación provisional.

—Por otra parte se incluye en esta clase de suelo el SUZND-1 “Plana del Molino 3”, un ámbito que anteriormente se consideraba como urbanizable delimitado perteneciente al SUZD 2.2 “Plan del Molino 2”.

El cuadro comparativo resulta ser el siguiente:

SUELOS	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		
	AP Provisional	Propuesta Julio 2010	Diferencia
SUZND 1. Los Hornos	2.168.419	0	-2.168.419
SUZND 2. Contrebia Belaisca	1.923.900	0	-1.923.900
SUZND 3. Los Hornos	724.257	0	-724.257
SUZND 1. Plana del Molino 3	0	105.589	105.589
TOTAL	4.816.576	105.589	-4.710.987

—Se elimina el sector “La Dehesa del Conde” quedando estos suelos como suelo no urbanizable genérico.

—Se propone que los suelos donde se calificaban los sistemas generales SGV1 y SGV2 tengan la calificación de suelo no urbanizable especial “Ecosistema Productivo Agrario Valle”.

—Por otro lado en cumplimiento del artículo 33 c) de la Ley 5/1999, 25 de marzo, justifican 83.500 metros cuadrados como sistema general de espacio libre. Estos suelos se localizan al oeste del núcleo urbano y en el documento de aprobación provisional se clasificaban como suelo urbanizable delimitado “Plana del Molino 2.1” y “Plana del Molino 2.2”.

—Se propone que los suelos considerados como sistemas generales SGV3 y SGV4 se clasifiquen como suelo no urbanizable especial “Riesgos Naturales. Inundaciones” (SNU RN1).

Los datos comparativos totales de las unidades de ejecución y de los suelos urbanizables delimitados del Plan General entre la aprobación provisional y el nuevo documento propuesto son los siguientes:

SUELOS	SUPERFICIE BRUTA			Nº VIVIENDAS			POBLACIÓN PREVISTA		
	AP Provisional	Propuesta Julio 2010	Diferencia	AP Provisional	Propuesta Julio 2010	Diferencia	AP Provisional	Propuesta Julio 2010	Diferencia
Población existente							5.000	5.000	0
Unidades de Ejecución	123.735,28	56.728,00	-67.007,28	705	299	-406	2.115	897	-1.217
Suelo Urbanizable Delimitado	1.563.058,00	866.104,00	-696.954,00	4.334	2.110	-2.225	13.063	6.329	-6.674
TOTAL	1.686.793,28	922.832,00	-763.961,28	5.039	2.409	-2.631	20.118	12.226	-7.892

El techo poblacional máximo del PGOU contabilizando los habitantes existentes en María de Huerva (5.000 habitantes) y los futuros residentes de las viviendas de las unidades de ejecución y de los suelos urbanizables delimitados es de 12.226 habitantes

Cuarto. — A la vista de todo lo expuesto, cabe establecer las siguientes consideraciones.

En primer lugar, respecto del primer apartado del acuerdo de Comisión y en relación con la documentación cabe advertir:

—No se aporta justificación al reparo de completar los estudios de movilidad y el que analiza el impacto en las Haciendas Públicas afectadas.

—Se deberá prever la posible necesidad de un trazado alternativo para las vías pecuarias afectadas por el desarrollo de suelos urbanizables delimitados.

—Se deberá justificar la titularidad pública o la forma de obtención de los suelos destinados a aparcamiento en cumplimiento de las prescripciones establecidas en el acuerdo anterior de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

—En suelo urbano consolidado: La justificación aportada incluye medidas que responden a propuestas ya existentes, es el caso de usos comerciales, o a nuevas propuestas con intervenciones puntuales sobre suelos concretos que entendemos son de titularidad pública o se prevé su obtención, es el caso de los nuevos aparcamientos. La propuesta de la Comisión Provincial de establecer instrumentos de ordenación pormenorizada pretendía ser más ambiciosa en la solución a la problemática detectada en el municipio con el cuestionable modelo de desarrollo urbanístico generado. Sin duda se trata de un trabajo más minucioso, de escala menor, posibilitando la delimitación de ámbitos en los que actuar mediante ordenación pormenorizada y bajo las limitaciones del grado de consolidación existente.

Como quiera que el Plan General no supone una “foto fija” se insta al Ayuntamiento a que en la medida de las posibilidades y grado de oportunidad no se abandone la idea de intervenir mediante modificaciones puntuales en la mejora de la anchura de viarios y aceras, espacios de aparcamiento y dotaciones comerciales.

—Cuestión aparte es el difícil acceso de vehículos de emergencia a los viarios privados y por la limitación de altura de los pasos de viarios públicos bajo las vías del ferrocarril o la peligrosidad de algunos accesos por falta de visibilidad. Esta cuestión no queda plenamente justificada y resulta una necesidad que trasciende más allá de la valoración del momento u oportunidad a que se hacía mención anteriormente. La responsabilidad municipal en la concesión de licencias y en el grado de desarrollo urbano alcanzado al otro lado de las vías del ferrocarril debieran ser causa suficiente para desarrollar soluciones concretas coordinadas con protección civil de aplicación más inmediata y que no queden condicionadas al futuro desarrollo de sectores.

Cabe indicar que no es un tema de exclusiva materia urbanística y parece quedar englobado dentro del campo de competencias de protección civil. Por ello, se considera necesaria la elaboración de un estudio que analice los riesgos y establezca las medidas de previsión y prevención que resulten necesarias, que deberá ser evaluado por la Dirección General de Interior, órgano competente en materia de protección civil en aras a completar el informe emitido en fecha de 11 de julio de 2007 en relación a las soluciones propuestas a las situaciones referidas.

—Para el ámbito de la CN-330 sería conveniente regular en la normativa la necesidad de justificar una dotación de aparcamiento adecuada a los usos comerciales o actividades para los proyectos de actividad que se presenten a licencia municipal y sean susceptibles de generar una afluencia de vehículos importante.

En segundo lugar, respecto del segundo apartado del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial, en relación con la nueva propuesta de clasificación de suelos urbanizables, se constata que la cantidad de suelo susceptible de ser urbanizado se ha reducido sustancialmente desde el modelo originalmente propuesto.

No obstante, es necesario proceder al análisis de los suelos propuestos en relación con el horizonte temporal que propone el Plan General y un análisis de las expectativas de desarrollo futuro propuestas conforme a las demandas previstas, y a la vista del anterior, fijar el orden de desarrollo de los suelos propuestos de acuerdo con lo siguiente:

—Establecer un orden prioritario de desarrollo de sectores de manera que se potencie la ciudad compacta. Los primeros sectores en desarrollar debieran ser aquellos que sean colindantes y den continuidad al suelo ya urbanizado.

—Obligación de desarrollo por etapas de la superficie ordenada mediante Plan parcial. El desarrollo de etapas posteriores debiera condicionarse a la edificación y grado de ocupación de las anteriores.

—Establecer plazos para el desarrollo de los sectores y las consecuencias en caso de incumplimiento, pudiendo llegar a valorarse su desclasificación.

—Apuntamos la necesidad de realizar un estudio de impacto sobre las haciendas públicas. En el nuevo documento se propone un crecimiento de 2.110 viviendas en suelo urbanizable delimitado, es decir unos 6.000 nuevos habitantes doblando la población actual solo sobre esta clase de suelo y alcanzando algo más de 12.000 habitantes excluidos desarrollos sobre suelo urbanizables no delimitados como techo poblacional del Plan General de Ordenación Urbana. Esto genera la necesidad de estudiar no solo las reservas de suelos dotacionales resultantes, sino también el impacto económico en las distintas haciendas públicas para la dotación de medios de transporte, ejecución de equipamientos sanitarios, docentes, etc., y el mantenimiento del personal e instalaciones para el servicio de estos.

Finalmente, bajo criterios de movilidad y sostenibilidad se debieran analizar las consecuencias de potenciar el gran crecimiento de población propuesto en la periferia de la ciudad de las grandes urbes. Las distancias del lugar de residencia al lugar de trabajo multiplican los desplazamientos diarios con el impacto que ello conlleva debiendo proponer medios de transporte público alternativos. Por otra parte las propuestas de urbanización y nueva oferta de vivienda generan movimientos de población con un determinado perfil (previsiblemente joven). Esta nueva situación creará previsiblemente la demanda de equipamientos específicos e implicará consecuencias sobre otros lugares por envejecimiento de la población y ausencia de renovación.

María de Huerva ha propuesto un modelo de crecimiento extensivo con gran consumo de suelo para bajas densidades de vivienda. La ejecución de un importante porcentaje del parque de viviendas en tiempos recientes hace complicada su renovación, pero quizá a futuro debiera valorar la posibilidad de redensificar determinados ámbitos frente a nuevos consumos de suelo como forma de obtener una masa crítica de población que posibilite optimizar servicios y equipamientos.

Por último, cabe indicar que para los sectores de suelo Urbanizable se debiera prescribir la necesidad de reservar un porcentaje de edificabilidad mínima para usos comerciales o terciarios de igual manera a como se ha procedido con las Unidades de Ejecución.

Asimismo, en relación con el sector de suelo urbanizable delimitado “paseo de la Cornisa” cabe establecer las siguientes consideraciones:

—Los suelos para viarios reflejados sobre el SGV-1 que comunican con el paseo de la Cornisa y la nueva rotonda propuesta deberán quedar excluidos de la consideración como Zona Verde.

—Si la voluntad de ese Ayuntamiento es la previsión de un viario de cierre al nuevo sector urbanizable “paseo de la Cornisa” es necesario que se establezca su consideración como sistema general adscrito, o bien que se deberá prever expresamente sus condiciones de ubicación desde la ficha del sector en tanto que, en caso contrario, tendría carácter orientativo.

Cuarto. — A la vista de lo anterior, cabe indicar que se reseñan dos aspectos que resultan especialmente relevantes. El primero sería la necesidad de justificar soluciones a los problemas de accesibilidad especialmente para vehículos de emergencia conforme a lo expuesto en el informe y la posible valoración de esta justificación por Protección Civil. El segundo es que pese a la importante reducción de suelo urbanizable y número de viviendas respecto del documento de aprobación provisional aún se siguen proponiendo unos desarrollos de una entidad importante por lo que se deberá analizar su desarrollo conforme a la demanda, situación económica actual y capacidad de desarrollo en el horizonte temporal del Plan General. En su valoración tienen especial importancia los estudios que se realicen de movilidad y repercusión sobre las haciendas públicas, así como la inclusión de determinados condicionantes para su desarrollo.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Dar por subsanados lo reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de 4 de diciembre de 2009 a excepción de los que se mencionan a continuación, así como acordar la corrección del error advertido en el artículo 4.3.13 de las normas urbanísticas:

—En relación con las determinaciones establecidas en la memoria ambiental definitiva:

—Se deberá completar el estudio de movilidad y el estudio que analiza el impacto en las haciendas públicas afectadas.

—Se deberá prever la posible necesidad de un trazado alternativo para las vías pecuarias afectadas por el desarrollo de suelos urbanizables delimitados en las fichas de los sectores afectados en cumplimiento de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

—Se deberá justificar la titularidad pública o la forma de obtención de los suelos destinados a aparcamiento en cumplimiento de las prescripciones establecidas en el acuerdo anterior de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

—En relación con el difícil acceso de vehículos de emergencia a los viarios privados y con la limitación de altura de los pasos de viarios públicos bajo las vías del ferrocarril así como por la peligrosidad de algunos accesos por falta de visibilidad, se considera necesaria la elaboración de un estudio que analice los riesgos y establezca las medidas de previsión y prevención que resulten necesarias, que deberá ser evaluado por la Dirección General de Interior, órgano competente en materia de protección civil en aras a completar el informe emitido en fecha de 11 de julio de 2007 en relación a las soluciones propuestas a las situaciones referidas.

—Se insta a ese Ayuntamiento a que en la medida de las posibilidades y grado de oportunidad no se abandone la idea de intervenir mediante modificaciones puntuales del planeamiento general en la mejora de la anchura de viarios y aceras, espacios de aparcamiento y dotaciones comerciales.

Segundo. — Levantar la suspensión y aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de María de Huerva en relación con el sector de suelo urbanizable delimitado “paseo de la Cornisa” (anteriormente unidades de ejecución 1, 2, 3 y 4) y los suelos urbanizables delimitados SUZD 2.1 y SUZD 2.2 y no delimitados SUZND1, con las siguientes prescripciones de las que deberá darse cumplimiento en el documento de texto refundido que se aporte:

—Se deberá realizar un análisis de los suelos propuestos en relación con el horizonte temporal que propone el Plan General y las expectativas de desarrollo futuro propuestas conforme a las demandas previstas, y a la vista del anterior, determinar las prioridades y plazos de desarrollo de los mismos.

—Con respecto a los suelos urbanizables SUZD 2.1 y SUZD 2.2 y suelo urbanizable no delimitado 1:

- Será necesario estudiar las posibles afecciones de ruido que se puedan generar por su posición con respecto a la carretera debiendo preverse las medidas que resultasen precisas en la ficha de los sectores.

- Se deberá dar solución de conexión entre los sectores urbanizables residenciales e industriales mediante un vial de cierre. Así como la previsión del sistema general de espacios verdes que se sitúa entre ambos.

—Con respecto al sector de suelo urbanizable delimitado “paseo de la Cornisa”:

- Si la voluntad de ese Ayuntamiento es la previsión de un viario de cierre al nuevo sector urbanizable “paseo de la Cornisa” es necesario que se establezca su consideración como sistema general adscrito, o bien que se deberá prever

expresamente sus condiciones de ubicación desde la ficha del sector en tanto que, en caso contrario, tendría carácter orientativo.

- Los suelos para viarios reflejados sobre el SGV-1 que comunican con el paseo de la Cornisa y la nueva rotonda propuesta deberán quedar excluidos de la consideración como zona verde.

—Se debiera prescribir la necesidad de reservar un porcentaje de edificabilidad mínima para usos comerciales o terciarios de la misma manera que se ha procedido en las Unidades de Ejecución.

Tercero. — En relación con los ámbitos denegados, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en el apartado tercero del acuerdo adoptado en sesión de fecha 4 de diciembre de 2009, cabe indicar que, aunque la denegación de los mismos supondría la vigencia de las determinaciones y regulación establecida en las normas subsidiarias de planeamiento municipal anteriores, resulta más conveniente, recoger los ámbitos (anteriormente SGV1, 2, 3 y 4) como suelos no urbanizables de especial protección en las categorías que han sido contempladas en el documento de plan general propuesto.

Cuarto. — Se supedita la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas de los nuevos suelos aprobados definitivamente a la presentación del documento de texto refundido que incorpore las determinaciones puestas de manifiesto en el presente acuerdo, que será objeto de una nueva valoración y pronunciamiento por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Quinto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de María de Huerva e interesados.

Azuara. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de instalación de techo solar de 18,9 kW en nave Corzán, tramitado por el Ayuntamiento de Azuara, a instancia de Corzán Serrano, S.L. CPU 2010/214.*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Azuara, en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para instalación de techo solar de 18,9 kW en nave Corzán, en el término municipal de Azuara, a instancia de Corzán Serrano, S.L., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según memoria visada el 29 de julio de 2010 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón y La Rioja, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 25 de octubre de 2010. La solicitud de la promotora en el Ayuntamiento tuvo entrada el 29 de julio de 2010.

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

- Oficio del Ayuntamiento por el que se solicita informe previo al Consejo Provincial de Urbanismo y envía simultáneamente a información pública.
- Solicitud de la promotora del proyecto ante el Ayuntamiento.
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 27 de septiembre de 2007 de calificación de actividad e informe previos a la concesión de licencia municipal de actividad clasificada para regularización y cambio de orientación productiva de explotación de porcino de ciclo cerrado a cebo.
- Certificado de la Secretaría Municipal del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de octubre de 2007, de licencia de actividad para regularización y cambio de orientación productiva de explotación de porcino de ciclo cerrado a cebo.
- Certificado de la Secretaría Municipal de 29 de abril de 2009 del acuerdo de la Junta de Gobierno Local sobre licencia de inicio de actividad del cambio de orientación de una explotación porcina a cebo.
- Autorización municipal de 18 de mayo de 2009 del cambio de titularidad de la licencia clasificada de don José María Corzán Tomás a Corzán Serrano, S.L.
- Informe técnico municipal de 28 de septiembre de 2010, cumple condiciones para solicitar informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.
- Certificado de la Secretaría Municipal del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de octubre de 2010 acordando declarar el interés público del proyecto de instalación de techo solar.
- Certificado de inexistencia de alegaciones tras la información pública.
- Memoria, anexos y estudio básico de seguridad y salud.

Tercero. — El proyecto se ha sometido a información pública por el plazo legal establecido mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia número 249 de 29 de octubre de 2010, sin que se hayan presentado alegaciones según consta en certificación expedida el 16 de noviembre de 2010.

Cuarto. — La instalación se ubicará sobre la nave sita en Diseminados, número 8, en el paraje “Eras” en la parcela 94, del polígono 13, en suelo no urbanizable genérico. Tendrá una potencia de fotovoltaica instalada de 23.310 WP, que supondrán 18.900 W inyectados en red.

Se trata del montaje de una instalación fotovoltaica que consta de:

- Paneles del fabricante “CEEG Ltd.”, modelo SE-185. Se configuran en nueve ramas de catorce paneles conectadas en paralelo, sumando un total de 126 paneles.
- Estructura fija de aluminio que soportan el peso propio, el de los captadores y nieve -0,9 kn por metro cuadrado- y sobre el plano de inclinación de la cubierta.
- Un inversor “Diehl Ako”, mod. Diehl Ako 7200 TL. Este transforma la corriente continua en alterna y así se eleva a la tensión necesaria para introducirla en la red de la compañía eléctrica.

- Cableado y puesta a tierra.

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, al norte de la población por caminos de acceso a fincas.
- Suministro de energía eléctrica: la acometida eléctrica a la Estación, es en baja tensión monofásica 230 V.
- Captación de aguas: la instalación proyectada no precisa.
- Evacuación y/o depuración de aguas residuales: no precisa.

Quinto. — Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32.1 b) de la misma norma.

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 la instalación, la conveniencia, alcance y justificación de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. 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 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto es mejorar los costes de producción de electricidad a partir de paneles solares fotovoltaicos. En el proyecto se hace una descripción general de las instalaciones que conforman el techo solar que nos ocupa.

Cuarto. — El municipio de Azuara 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 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 31 de marzo de 2006, en la que se aprobó definitivamente y de forma parcial y que fue rectificado en acuerdo posterior de 30 de noviembre de 2006.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones de su Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su artículo 1 y en la disposición transitoria primera de la Ley de Urbanismo de Aragón. Los terrenos donde se ubica la construcción sobre cuya cubierta se colocará la instalación fotovoltaica objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Azuara, en su artículo 4.1.2., en suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990, de 5 de junio, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún plan de ordenación de los recursos naturales (PORN), ni a lugar de interés comunitario (LIC), zona de especial protección de las aves (ZEPA) o plan de acción sobre especies amenazadas.

Sexto. — Con relación a actuaciones necesarias para la concesión de la autorización definitiva municipal, con independencia de aquellas que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar con carácter previo a la resolución definitiva municipal, será necesaria la tramitación de la licencia de obras correspondiente tal y como se señaló en el punto 4.º del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 27 de septiembre de 2007 de calificación de actividad e informe previos a la concesión de licencia municipal de actividad clasificada para regularización y cambio de orientación productiva de explotación de porcino de ciclo cerrado a cebo. Se necesita disponer de dicha licencia de obras de la edificación sobre cuya cubierta se van a instalar las placas fotovoltaicas

Se cumplirá además con el régimen de comunicación y/o autorización ante el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón.

Séptimo. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra regulado en el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que incluye “instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales...”. El artículo 4.3.2. del Plan General de Ordenación Urbana de Azuara adaptado a la Ley 5/1999 señala como de licencia directa las construcciones destinadas a las explotaciones de los recursos naturales, que con la nueva Ley deben ser objeto de autorización especial.

Octavo. — Considerando que no puede realizarse un pronunciamiento favorable en tanto en cuanto la nave sobre la que se va a instalar el techo solar no queda demostrado que se encuentre legalizada, siendo imprescindible la licencia de obras correspondiente, e insuficiente la licencia de actividad.

En virtud de lo expuesto,
El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia municipal de obras, para instalación de techo solar de 18,9 kW en nave Corzán, tramitada por el Ayuntamiento de Azuara, a instancia de Corzán Serrano, S.L., ya que la nave sobre la que se va a instalar dicho techo solar no queda demostrado que se encuentre legalizada, siendo imprescindible la licencia de obras correspondiente, e insuficiente la licencia de actividad presentada.

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

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

Zaragoza, 17 de diciembre de 2010. — La secretaria del Consejo, Eva María Salas Brosed

Confederación Hidrográfica del Ebro

COMISARIA DE AGUAS

Núm. 1.060

Félix Ibarzo Gil ha solicitado la autorización cuyos datos y circunstancias se indican a continuación:

CIRCUNSTANCIAS: Instalación de puerta metálica en parcela situada en zona de policía de la margen derecha, aguas arriba del puente La Viga.

Solicitante: Félix Ibarzo Gil.

Objeto: Colocación de puerta metálica en finca.

Cauce: Río Aranda.

Paraje: “La Viga”, parcela 140, polígono 8.

Municipio: Brea de Aragón (Zaragoza).

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados con esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro durante el plazo de veinticinco días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOPZ, a cuyo efecto el expediente y la documentación técnica estarán de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sagasta, 26-28, Zaragoza), en horas hábiles de oficina.

Zaragoza, a 20 de enero de 2011. — El comisario de Aguas, P.D.: El comisario adjunto, Manuel Secanella Ibáñez.

Dirección Provincial del Instituto Nacional de la Seguridad Social

Núm. 1.047

Se pone en conocimiento de Esperanza Cubero Julián (avenida de Tenor Fleta, 112.P-3, 50007 Zaragoza) que, a la vista de todos los datos existentes en el expediente de revisión de su pensión, esta Dirección Provincial, en uso de las atribuciones que tiene conferidas y al amparo de lo señalado en el artículo 3.4 del Real Decreto 148/1996, de 5 de febrero, por el que se regula el procedimiento especial para el reintegro de las prestaciones de la Seguridad Social indebidamente percibidas (BOE del día 20), desarrollado por la Orden de 18 de julio de 1997, ha tomado el siguiente acuerdo:

1. *Causa de la revisión:* Se ha comprobado que los rendimientos obtenidos durante el/los ejercicio/s revisado/s superan el límite establecido por la normativa de aplicación para poder percibir complemento a mínimo en su pensión.

2. *Normativa aplicable:* Real Decreto 1764/2007, de 28 de diciembre (BOE del día 29 de diciembre), sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad 2008; Real Decreto 148/1996, de 5 de febrero (BOE del día 20), por el que se regula el procedimiento especial para el reintegro de las prestaciones de la Seguridad Social indebidamente percibidas, y artículo 45 de la Ley

General de Seguridad Social, donde se establece la obligación de reintegrar la cuantía incorrectamente percibida.

3. *Cuantía reclamada y período:* Se fija la cuantía de su pensión para el ejercicio 2008 en euros/mes, y se declara la obligación de reintegrar la cantidad de 1.520,82 euros indebidamente percibida correspondiente al período revisado, todo ello en los términos manifestados en nuestro escrito de 11 de septiembre de 2010.

4. *Amortización de la deuda:* Para la amortización de la deuda, esta entidad gestora, en aplicación de lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 148/1996, procederá a detraer mensualmente de su pensión la cantidad de 82,29 euros durante un período de dieciocho mensualidades, más una última, si procede, por el resto.

No obstante, si lo desea, puede ingresar, en el plazo de treinta días siguientes al de esta notificación, el importe de la deuda en la cuenta de ingresos del INSS que la Dirección Provincial de la Tesorería General tiene en la oficina principal de Ibercaja (2085 0103 92 03 004550 11). Si elige esta opción para la amortización de la deuda contraída deberá presentar en estas oficinas, en el plazo señalado, justificante bancario de dicha operación.

Contra esta resolución podrá interponer reclamación previa a la vía jurisdiccional ante esta Dirección Provincial, en el plazo de treinta días contados a partir de la fecha de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/1995, de 7 de abril (BOE del 11 de abril).

Zaragoza a 19 de enero de 2011. — El director provincial, P.D. de firma: El subdirector provincial de Pensionistas, Acuerdo de 28 de febrero de 2007 (BOPZ de 28-03-2007), Enrique Rodríguez Viñas.

Núm. 1.048

Se pone en conocimiento de Carmen Deza Montón (calle Escultor Palao, 13, 1.º B, 50010 Zaragoza) que, a la vista de todos los datos existentes en el expediente de revisión de su pensión, esta Dirección Provincial, en uso de las atribuciones que tiene conferidas y al amparo de lo señalado en el artículo 3.4 del Real Decreto 148/1996, de 5 de febrero, por el que se regula el procedimiento especial para el reintegro de las prestaciones de la Seguridad Social indebidamente percibidas (BOE del día 20), desarrollado por la Orden de 18 de julio de 1997, ha tomado el siguiente acuerdo:

1. *Causa de la revisión:* Se ha comprobado que los rendimientos obtenidos durante el/los ejercicio/s revisado/s superan el límite establecido por la normativa de aplicación para poder percibir complemento a mínimo en su pensión.

2. *Normativa aplicable:* Real Decreto 1764/2007, de 28 de diciembre (BOE del día 29 de diciembre), sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad 2008; Real Decreto 148/1996, de 5 de febrero (BOE del día 20), por el que se regula el procedimiento especial para el reintegro de las prestaciones de la Seguridad Social indebidamente percibidas, y artículo 45 de la Ley General de Seguridad Social, donde se establece la obligación de reintegrar la cuantía incorrectamente percibida.

3. *Cuantía reclamada y período:* Se fija la cuantía de su pensión para el ejercicio 2008 en euros/mes, y se declara la obligación de reintegrar la cantidad de 3.290,56 euros indebidamente percibida correspondiente al período revisado, todo ello en los términos manifestados en nuestro escrito de 11 de septiembre de 2010.

4. *Amortización de la deuda:* Para la amortización de la deuda, esta entidad gestora, en aplicación de lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 148/1996, procederá a detraer mensualmente de su pensión la cantidad de 82,29 euros durante un período de treinta y nueve mensualidades, más una última, si procede, por el resto.

No obstante, si lo desea, puede ingresar, en el plazo de treinta días siguientes al de esta notificación, el importe de la deuda en la cuenta de ingresos del INSS que la Dirección Provincial de la Tesorería General tiene en la oficina principal de Ibercaja (2085 0103 92 03 004550 11). Si elige esta opción para la amortización de la deuda contraída deberá presentar en estas oficinas, en el plazo señalado, justificante bancario de dicha operación.

Contra esta resolución podrá interponer reclamación previa a la vía jurisdiccional ante esta Dirección Provincial, en el plazo de treinta días contados a partir de la fecha de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/1995, de 7 de abril (BOE del 11 de abril).

Zaragoza a 19 de enero de 2011. — El director provincial, P.D. de firma: El subdirector provincial de Pensionistas, Acuerdo de 28 de febrero de 2007 (BOPZ de 28-03-2007), Enrique Rodríguez Viñas.

Núm. 1.051

Como continuación a nuestro escrito de 19 de octubre de 2010, por el que se le notificaba el inicio del expediente de revisión de los importes percibidos en concepto de complementos a mínimos al haberle sido reconocida otra pensión a Josefa Gorgoso Rodríguez (Rodrigo Rebolledo, 14, principal izquierda, 50002 Zaragoza), esta Dirección Provincial acuerda la siguiente revisión:

1. *Causa de la revisión:* Se le ha reconocido por parte de Clases Pasivas del Estado una pensión por importe de 539,74 euros mensuales. Dicha pensión se considera concurrente con la que le abona este Instituto y por tanto se debe modificar el complemento a mínimos que percibe dado que la diferencia hasta la cuan-