



ANUNCIO del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por el que se notifica a Bernardo Nieto Aguilar acuerdo de fecha 1 de julio de 2011. (COT 50/2010/170).

No habiéndose podido practicar personalmente a Bernardo Nieto Aguilar el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 1 de julio de 2011, mediante el presente anuncio, y conforme a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se efectúan las oportunas notificaciones:

Mediana de Aragón: Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2010/170

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Mediana, 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 27 de mayo de 2011.

Segundo.—La 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. Así mismo, se aporta, expediente municipal completo.

Tercero.—Resultando que 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 5/1999, Urbanística y 60 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Mediana fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2008 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 266, de 18 de noviembre de 2008, y en el «Heraldo de Aragón» de 13 de noviembre 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. Como resultado de la información pública se presentan 81 alegaciones en plazo, según consta en el expediente por certificado del Secretario Municipal de 2 de febrero de 2009, con remisión de copia fiel de las mismas.

Cuarto.—Resultando que con fecha de 14 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Mediana 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. Con anterioridad al Plan General de Mediana de Aragón se llegó a tramitar un PDSU del año 1982 que no obtuvo aprobación definitiva por lo que el municipio se regía por las Normas Subsidiarias Provinciales al carecer de planeamiento propio.

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

—Resolución de 14 de marzo de 2011 del INAGA por la que se formula la memoria ambiental del PGOU, con el siguiente condicionado:

. El planeamiento aunque propone un modelo compacto alrededor del núcleo, prevé un crecimiento poblacional elevado, por lo que considerando la evolución demográfica regresiva del municipio, debería reconducirse a un modelo de desarrollo gradual de las nuevas zonas urbanas, acoplado a la demanda, y teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio primando el desarrollo del suelo urbano sobre el suelo urbanizable.

. El desarrollo industrial previsto no responde a una demanda real de suelo industrial, pretendiendo el desarrollo del sector sin ninguna garantía de ocupación. Por ello, se deberá replantear la clasificación de este sector de forma que no se afecte directa o indirectamente a los hábitats de interés comunitario inventariados en la zona ni a los espacios de la Red Natura 2000.

. Se considera recomendable la introducción de medidas de ecoeficiencia más allá del Código Técnico de la Edificación con objeto de minimizar los efectos sobre la atmósfera.

. Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, primando en su caso, actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento.

—Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de Telecomunicaciones de 20 de septiembre de 2007.



—Informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón en materia de Protección Civil de 26 de septiembre de 2007.

—Informe del Servicio de Vías y Obras de la DPZ respecto de la CV-209. Según consta, «no puede informarse favorablemente» de 11 de marzo de 2008 en tanto que «por el término municipal de Mediana discurre la Carretera Provincial CV-209, denominada “de Mediana a Fuentes de Ebro” si bien parece que no le afecta la superficie ordenada en el Plan General, se deberá recoger en el Plan General las posibles afecciones con la misma».

—Informe de CHE no emite informe respecto a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes por situarse fuera de la zona de afección a cauces públicos naturales. Se informa favorablemente en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas de 25 de septiembre de 2008.

—Informe desfavorable del Director General de Carreteras de la Diputación General de Aragón de 16 de agosto de 2008.

—Informe favorable del Director General de Carreteras de la Diputación General de Aragón de sentido favorable con prescripciones de 28 de enero de 2009.

—Informe favorable del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza a la solicitud municipal para el traspaso de la titularidad de la CV-209, a su entrada en el núcleo urbano, al considerarse tramo urbano.

Así mismo, se ha solicitado informe al Instituto Aragonés del Agua mediante escritos de fecha 19 de junio de 2007 y 13 de marzo de 2009, sin que conste la emisión del mismo.

No se aporta Informe ni solicitud del mismo a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza en relación con el Catálogo de Bienes.

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 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, 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 conforme a lo previsto en los artículos 42 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y 64 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley anterior.

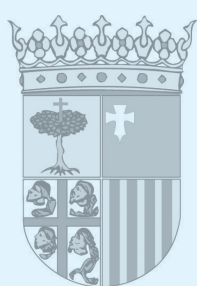
Segundo.—En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón y 60 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Tercero.—El objetivo del Plan General de Ordenación Urbana de Mediana es establecer una nueva clasificación y calificación del término municipal con su respectivo régimen jurídico de acuerdo actualizándose respecto de la regulación de la comunidad autónoma. Se prevén nuevos Sistemas Generales, dotaciones locales y espacios libres, creando una estructura general y orgánica del municipio de Mediana de Aragón.

El municipio cuenta con una población de 481 habitantes y el término municipal tiene una superficie de 91,00 km². Se sitúa en la delimitación comarcal de Zaragoza y Limita al Norte con el término municipal de Zaragoza, al Sur con Belchite, al Este con Fuentes de Ebro al Oeste con La Puebla de Albortón y Valmadrid.

Se sitúa a 30 Km de Zaragoza Capital, y está atravesada por la carretera A-222, que la une con la carretera de Castellón entre Fuentes de Ebro y el Burgo de Ebro.

De acuerdo con lo establecido en la Memoria Informativa aportada por el Ayuntamiento de Mediana, en 10 años, del año 1996 al 2006 según datos aportados se observa una población



estable en torno a los 500 habitantes. Por otra parte y según el censo de población y viviendas del año 2001 se contabiliza un parque de 239 viviendas. El potencial edificatorio detecta una escasísima actividad en años anteriores y un aumento considerable y estable entre los años 2006 y 2008 con una media de 40 licencias al año durante este periodo. Durante este periodo se ha detectado según se describe un gran número de consultas urbanísticas a los servicios técnicos municipales y demanda de suelo edificable por parte de promotores y particulares lo que constata la existencia de síntomas expansivos correspondientes con estos años pasados.

El municipio se encuentra atravesado de norte a sur por la carretera autonómica A-222 que comunica con la carretera de Castellón (9Km) y con Belchite. Zaragoza capital se encuentra a 30Km de distancia. Actualmente se ha realizado una nueva variante con conexión por la parte inferior de la carretera. Quedando el antiguo trazado (A-220a) como acceso al barrio del Molino Alto.

La otra vía de comunicación que conecta al municipio con Fuentes de Ebro del que dista 9,5 km es la carretera comarcal CV-209.

El municipio cuenta con dos núcleos de población; el principal y el Barrio del Molino Alto separado del anterior por una serie de edificaciones no habitables, compuesta por almacenes, corrales, cobertizos, etc. Las calles tienen anchuras que oscilan entre 4m y 8m y las edificaciones entre una y tres plantas.

Debido a las continuas peticiones de suelo el ayuntamiento ha dotado de infraestructuras la que identifican como zona naturas de expansión del casco antiguo al Oeste del núcleo, tomando como ejes dos calles que disponen de servicios y que se están completando y extendiendo con nuevas actuaciones. Estos ejes son la calle Santa María Magdalena y la calle de las Eras, unidas en su borde Oeste.

Cuarto.—Con relación al modelo de crecimiento territorial establecido cabe establecer las siguientes determinaciones. El documento remitido justifica la siguiente capacidad máxima:

Suelo Urbano Consolidado:	173viv	503hab
Suelo Urbano No Consolidado	349viv	1047hab
Suelo Urbanizable Delimitado	226viv	678 hab

Lo que arrojaría una previsión total de 2.228 habitantes como población máxima

Estas cifras se ponen en cuestión si valoramos que el parque de viviendas censado asciende a una cantidad mayor (239) que la estimada para el suelo urbano consolidado (173) y que los suelos vacantes de edificación que representan un notable porcentaje del incluido como urbano consolidado han sido ignorados de este cálculo.

Respecto del suelo urbano no consolidado si atendemos a las densidades establecidas por el PGOU el número máximo de viviendas pasaría de las 349 que se computan a 626 lo que representa otros 830 habitantes adicionales sobre este suelo. Es decir frente a los 2.228 habitantes máximos estimados las previsiones de desarrollo del Plan conforme a las determinaciones en el previstas darían lugar a una población máxima de entre 3.000 y 4.000 habitantes en un municipio que actualmente tiene una población estable en torno a 500 habitantes.

Quinto.—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 Mediana en urbanos, consolidados y no consolidados y no urbanizables, especiales y genéricos.

En primer lugar, dentro del Suelo No Urbanizable, como suelo no urbanizable se distinguen suelos genéricos y especiales:

I. Ecosistemas Naturales

E1.—Lugares de Importancia Comunitaria

E2.—Zona de Especial Protección para las Aves

Las integran los sistemas naturales con valores relevantes en cuanto a vegetación, fauna, hidrología, geomorfología y litología. También se incluyen los espacios que presentan riesgos naturales.

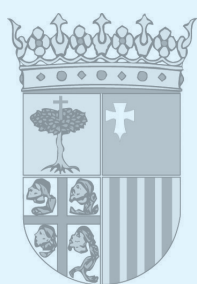
II. Protecciones Sectoriales y Complementarias

S1.—Carreteras

S2.—Líneas Eléctricas de Alta Tensión

S3.—Vías Pecuarias (Cañada Real de Zaragoza a Quinto y Vereda de Valtonera a Belchite)

S4.—Vertedero de Residuos Sólidos Urbanos y otras infraestructuras



S5.—Depósitos de Abastecimiento

S6.—Otros

Zonas de aplicación de la legislación Sectorial correspondiente.

III. Patrimonio Cultural

Son los que se pretende salvaguardar por estar incluidos como Bienes de Interés Cultural, Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos y otros elementos catalogados.

Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección se incluirán como Suelo No Urbanizable Especial, mientras que aquellos otros que simplemente presenten una clara inadecuación para el desarrollo urbano se incluirán como Suelo No Urbanizable Genérico.

La superficie total de suelo No Urbanizable es de 8.983,46Has de esta superficie 5.465,00Has se corresponde con Suelo No Urbanizable Especial de ZEPA y 2.430,00Has con Suelo No Urbanizable Especial de LIC.

Las normas urbanísticas del Suelo No Urbanizable se encuentran reguladas en el Título V.—«Régimen del Suelo No Urbanizable» y comprende los artículos 5.1.1 a 5.3.11 con los distintos regímenes de protección sectoriales.

Como Suelo Urbanizable se incluye únicamente dentro de la categoría de Delimitado. Los suelos clasificados como urbanizables son los siguientes:

—Sector 1: al Norte del Casco Urbano. Situado entre la travesía de la carretera, las traseras de las edificaciones de la calle Santiago Apóstol y camino existente en el lindero Oeste. Prevé el crecimiento por el noroeste del casco tradicional.

Uso Residencial con densidad de 35viv/Ha (máximo 66 viviendas)

Sistemas Generales adscritos: Ampliación EDAR (408,64m²) y Vial C1 (2.337,95m²)

Superficie: 18.990,54m²

—Sector 2: al Norte del Casco Urbano y al Oeste del Anterior. Constituye la continuación del anterior hacia una zona en proceso de consolidación. Se apoya igualmente en la Travesía.

Uso Residencial con densidad de 35viv/Ha (máximo 67 viviendas)

Sistemas Generales adscritos: Reserva para equipamiento docente (3.203,74m²)

Superficie: 19.370,80m²

—Sectores 3, 4 y 5 discurren en dirección al Oeste, sirven de extensión del suelo urbano propuesto como consolidado de expansión.

Sector 3

Uso Residencial con densidad de 35viv/Ha (máximo 34 viviendas)

Sistemas Generales adscritos: Vial C-2 de conexión núcleo urbano-Molino Alto (1.492,73m²)

Superficie: 9.885,72m²

Sector 4

Uso Residencial con densidad de 35viv/Ha (máximo 32 viviendas)

Sistemas Generales adscritos: Vial C-2 de conexión núcleo urbano-Molino Alto (1.296,77m²)

Superficie: 9.131,61m²

Sector 5

Uso Residencial con densidad de 35viv/Ha (máximo 26 viviendas)

Sistemas Generales adscritos: Vial C-2 de conexión núcleo urbano-Molino Alto (1.052,80m²)

Superficie: 7.409,15m²

—Sector 6 al pie de la carretera A-222, de uso industrial y cuya finalidad es la de ubicar industrias que permitan diversificar la actividad económica del municipio.

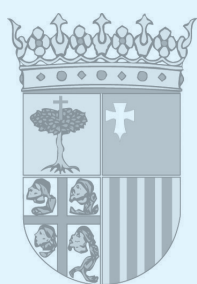
Superficie: 302.021,55m²

El total de los suelos urbanizables prevé un máximo de 226 viviendas y 30 Has de suelo industrial.

Como Suelo Urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado. Dentro del Suelo Urbano No Consolidado se han incluido zonas perimetrales e intersticiales al consolidado para completar la trama urbana. Se incluyen zonas dotadas de algunos servicios y las que prevén operaciones completas de renovación o reforma.

En total son 8 Unidades de Ejecución ordenadas directamente y dos sectores de SUNC para ordenación mediante Plan Especial con una superficie total de 160.102,82m².

Al Norte del casco urbano se ubican los suelos de las UE-2, UE-3 y SUNC S2. Al Este y al Sur con la finalidad de crear una circunvalación de la localidad nos encontramos con las UE-1, EU-7 y SUNC-S1. Al Oeste colmatando los huecos urbanos que se sitúan en la centralidad y rellenando las zonas de expansión se delimitan las UE-4, UE-5 y UE-6.



- UE-1. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 17.591,44m². - 40viv/Ha (máximo 70 viviendas)
- UE-2. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 15.255,76m². - 40viv/Ha (máximo 61 viviendas)
- UE-3. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 7.713,35m². - 40viv/Ha (máximo 30 viviendas)
- UE-4. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 9.027,15m². - 40viv/Ha (máximo 36 viviendas)
- UE-5. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 14.108,67m². - 40viv/Ha (máximo 56 viviendas)
- UE-6. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 22.036,14m². - 40viv/Ha (máximo 88 viviendas)
- UE-7. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 24.880,68m². - 40viv/Ha (máximo 99 viviendas)
- UE-8. Residencial, Zona de Expansión. Superficie 28.339,19m². - 40viv/Ha (máximo 113 viviendas)
- SUNC-S1. Zona de Expansión. Superficie 12.957,76m². - 35viv/Ha (máximo 45 viviendas)
- SUNC-S2. Zona de Expansión. Superficie 8.192,68m². - 35viv/Ha (máximo 28 viviendas)

El total de los suelos urbanos no consolidados se prevé un máximo de 626 viviendas computando la densidad sobre superficie bruta; si bien a efectos del cálculo de la capacidad máxima del Plan se han contabilizado 349 viviendas como resultado de dividir la superficie neta total de esta clase de suelo que cuantifica 104.835,16m² entre 300m² como superficie media de parcela por vivienda. Esta estimación representaría una densidad de viviendas del orden de 20-22viv/Ha frente a las 40viv/Ha que se determinan.

Dentro del Suelo Urbano Consolidado se incluyen los terrenos pertenecientes al casco urbano tradicional y todos aquellos espacios que han sido objeto de ejecución urbanística en procesos de desarrollo del Plan. Señalamos que con anterioridad Mediana de Aragón carecía de figura de planeamiento propio por lo que parece que tal afirmación no resulta coherente. Como más adelante se expondrá se ha incluido una gran cantidad de suelo con frente a viales separados de la trama urbana consolidada por la edificación y que han sido dotados de acceso rodado y servicios urbanísticos.

El total de los suelos urbano prevé un máximo de 173 viviendas. Hay que matizar que el propio censo del 2001 contabiliza un total de 239 viviendas y que existen grandes bolsas vacantes de edificación que han sido incluidas en el Plan General como suelo urbano consolidado sin que parece se incluyan en el computo de la capacidad máxima del Plan las expectativas de edificaciones que sobre estos se puedan desarrollar.

Sexto.—En relación con las zonificaciones propuestas en el suelo urbano, cabe establecer las siguientes consideraciones. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en el plano de calificación de suelo y son las siguientes:

Zona de Casco Antiguo

—Es el casco tradicional donde se pretende preservar las condiciones actuales a través de la conservación de parcelas, viales y edificación. Se caracteriza por la antigüedad de la edificación y los viales estrechos.

—Estas zonas se corresponden con el tejido urbano constituido por parcelas tradicionales que configuran manzanas cerradas. La tipología es de vivienda unifamiliar entre medianeras, con fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas.

—Superficie. 65.636m²

Zona de Expansión

—El Plan General las define como áreas residenciales del extrarradio del casco consolidado, aptas para uso de principal de vivienda unifamiliar aislada o agrupada. Se permiten viviendas unifamiliares en las tipologías de aislada, pareada y agrupada o en hilera.

—Superficie. 139.036m²

Equipamientos y Servicios

—Se delimitan los destinados a usos docente, religioso, sanitario y de servicios además de los propuestos como nuevas actuaciones en los espacios reservados para equipamiento polivalente.

—Superficie. 10.109m²

Espacios Libres de Uso Público

—Se delimitan espacios libres y zonas verdes de uso público.

—Superficie. 36.950m²

Séptimo.—Con relación a los sistemas generales previstos, cabe establecer las siguientes consideraciones. Como sistemas generales se incluyen los viales, infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio. Se prevén en principio los siguientes equipamientos y zonas verdes:



—Sistema General C1, es el vial de conexión entre la UE-1 y UE-7.

Superficie: 2.337,95m²

Obtención: Se adscribe al sector de suelo urbanizable delimitado S-1

—Sistema General C2, es el vial de conexión entre núcleo urbano y Bº Molino Alto.

Superficie: 3.776,13m²

Obtención: Se adscribe a los sectores de suelo urbanizable delimitado S-3 (37,4%), S-4 (34,55%) y S-5 (28,05%).

—Sistema General EDAR, ampliación y reubicación de las EDAR

Superficie: 408,64m²

Obtención: Se adscribe al sector de suelo urbanizable delimitado S-1

—Sistema General RC, reserva de colegio

Superficie: 3203,74m²

Obtención: Se adscribe al sector de suelo urbanizable delimitado S-2

—Sistema General ZVG, zona verde general

Superficie: 4290,26m²

Obtención: Por expropiación

Como dotaciones locales se incluyen las zonas verdes o de relación a pequeño nivel y los espacios libres de entidad menor. Se integran en general todas las cesiones adscritas a las Unidades de Ejecución que poseen carácter localizado.

Se debiera valorar una ubicación para la EDAR más alejada del núcleo urbano residencial. En cualquier caso se estará a lo que disponga el IAA en este sentido.

De otro lado, cabe indicar en relación al sistema general viario que se ordenan nuevos viarios como previsión que posibilite la conexión de las nuevas áreas de expansión del núcleo con el suelo urbano consolidado y por prolongación de los viales existentes. Se proyectan viarios de ronda como solución a la difícil accesibilidad de la trama interior. Existe una importante longitud de viarios que llegan a prolongarse a considerable distancia del núcleo consolidado y que cuentan con acceso rodado pavimentado y servicios aún cuando se encuentran en gran parte vacantes de edificación y como hemos comentado separados del casco urbano consolidado.

Octavo.—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 de suelo urbano son las siguientes:

Zona de Casco Antiguo

—Ordenación con edificación alineada a vial.

—No se establece parcela mínima.

—Para la ocupación se establece un fondo máximo de 15m.

—Edificabilidad 3m²/m²

—Las alturas se fijan con un máximo de PB+2 y 10m. La altura máxima visible no podrá revasar en 3,50m la anterior.

—La longitud máxima de fachada será de 30ml. o el 50% de la longitud de la manzana.

—Se permiten usos Residenciales y Productivos de almacén y taller con limitaciones además de usos Terciarios y Dotacionales.

Zona de Expansión

—Son áreas residenciales del extrarradio del casco consolidado con uso principal de vivienda unifamiliar en tipologías de aislada, pareada y agrupada o en hilera.

—La parcela mínima se fija en 100m².

—En cuanto a la posición se situaran alineadas a vial para el caso de unifamiliar pareada o en hilera y guardando un retranqueo de 3 metros para el caso de unifamiliar aislada.

—La edificabilidad será de 1,25m²/m².

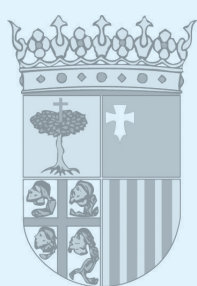
—La altura máxima es de PB+2 y 10m. La altura máxima visible no podrá revasar en 3,50m la anterior.

—Se permiten usos Residenciales y Productivos de almacén y taller con limitaciones además de usos Terciarios y Dotacionales.

La regulación de usos resulta muy similar a la de la zonificación de Casco Antiguo.

Finalmente se regulan las condiciones de las Zonas de Equipamientos y Espacios Libres de Uso Público. No se contempla específicamente ninguna regulación de usos industriales.

Entre la regulación que se establece para el Suelo No Urbanizable figura el capítulo 2 dedicado al Régimen General de Usos y Edificaciones Existentes en Suelo No Urbanizable.



La Zona de las Eras con la existencia de una importante superficie en Suelo No Urbanizable y con un alto grado de concentración de edificaciones de tipo agroindustrial debiera ser identificada en la ordenación del Plan General como una categoría específica de Suelo No Urbanizable y con una regulación de usos y condiciones para la edificación propia ya que sus características son diferentes de las que con carácter general pudieran aplicarse sobre el resto del Suelo No Urbanizable.

Noveno.—Con relación a otras determinaciones, cabe establecer las siguientes consideraciones. En primer lugar, el Estudio Económico valora las actuaciones siguientes:

ACTUACION	INVERSION (en millones de Euros)
- EDAR	1,02
- Servidumbres Colector	0,16
- Conexión entre núcleo Urbano y Molino Alto: C2	0,42
- Conexión entre EU-1 y UE-7 : C1	0,26
- Equipamiento Docente RC	1,99
- Zona Verde Pública	0,64
- TOTAL	4,49

En segundo lugar, en lo relativo al anexo de síntesis aportado, se contabiliza un total de suelo urbano de 36,86 Has, incluyéndose la superficie incluida como Suelo Urbano Consolidado incluida en el Casco Tradicional y la superficie que da frente a viales con servicios y que se califica como Zona de Expansión. En Suelo Urbano No Consolidado se incluyen un total de 8 Unidades de Ejecución ordenadas directamente por el Plan General y dos sectores de suelo de Suelo Urbano No Consolidado a ordenar mediante Plan Especial.

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

- Urbano Consolidado	20,85Has
- Urbano No Consolidado	16,01Has

Suelo Urbanizable 36,68 Has: La totalidad de la superficie se incluye como Urbanizable Delimitado

Residenciales con capacidad para 226 viviendas

- Sector 1 1,899 Has
- Sector 2 1,937 Has
- Sector 3 0,988 Has
- Sector 4 0,913 Has
- Sector 5 0,740 Has
- Industrial
- Sector 6 30,202 Has

Suelo No Urbanizable 8983,46Has

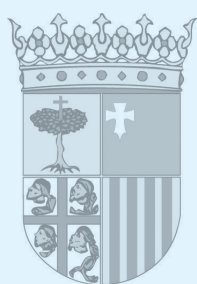
No Urbanizable Genérico	1.088,46 Has
No Urbanizable Especial	7.895,00 Has

La capacidad máxima que prevé el Plan General es de 2.228 habitantes, si bien como ya se ha expuesto esta cifra no cuadra con la resultante de aplicar las previsiones contenidas en las determinaciones del Plan General y que elevaría considerablemente el techo poblacional considerado.

Se incorporan una descripción tipo idéntica para todas las fichas con las condiciones de protección.

En tercer lugar, en relación con el Catálogo de Bienes, cabe indicar que el mismo incluye documentación elaborada mediante fichas y documentación gráfica de los siguientes edificios de interés cultural:

- Iglesia de Santa Ana
- Ermita de Santa María Magdalena



- Casa del Cura
- Edificio de la Farmacia
- Casa Cuartel
- Antiguas Caballerizas

Décimo.—A la vista de todo lo expuesto, cabe establecer las siguientes determinaciones. El contenido del Plan General de Mediana de Aragón resulta especialmente complejo de valorar. Las propuestas que contiene tienen difícil justificación más allá de la expansión urbanística vivida hasta el año 2008 y que en su última etapa llegó a afectar al municipio de Mediana de Aragón. La intensa actividad urbanística vivida años atrás provocó una continua escalada de precios en suelos edificables. En una primera fase los municipios más afectados eran los de la periferia inmediata a Zaragoza pero a medida que los precios alcanzaban una mayor repercusión por vivienda se ponían en valor suelos situados a mayor distancia. En este proceso, y en su última fase, se llegó hasta el municipio de Mediana de Aragón situado a 30 km de Zaragoza y con buenas comunicaciones. Fruto de ello son la ejecución de varias promociones de reciente construcción algunas de ellas todavía vacantes y unas expectativas de desarrollo hoy razonablemente puestas en entredicho. La incorporación de Mediana en la última fase del ciclo de actividad y la larga tramitación del Plan General que ahora se nos presenta genera una descoordinación entre las expectativas cuyas propuestas se materializan en el planeamiento propuesto y las posibilidades razonables de crecimiento conforme a un modelo real con un crecimiento contenido y acorde con la situación económica actual.

En el Plan General se aprecian ciertos criterios de ordenación que resultan cuestionables:

1) Suelos Urbanos No Consolidados.

El Suelo Urbano Consolidado de casco antiguo tiene viarios de mayor sección en sus accesos y salidas pero en la parte central tienen una sección sensiblemente menor y con quiebros de forma que se dificulta en gran medida el tráfico rodado interior.

Se proponen unos viarios de ronda o perimetrales para resolver la circulación rodada tanto por el Norte como por el Sur. Para la materialización de estos viarios se han incorporado unos suelos urbanos no consolidados que resultan injustificados por lo desproporcionado de su superficie y la considerable separación a la que se han trazado estos nuevos viarios respecto de los suelos consolidados por la edificación.

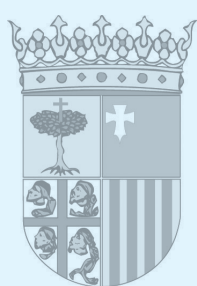
En este caso nos encontramos al Norte con la UE-3 y parte de la UE-2 acompañando a un nuevo viario que si bien puede ser positivo no parece resultar imprescindible ni justifica la cuestionable operación de reclasificación. Al Sur resulta cuestionable la clasificación de parte de la UE-1, la zona exterior del SUNC. S1 y la UE-7. Parece una operación positiva trazar un viario de ronda al Sur, pero este debiera plantearse más próximo a las edificaciones existentes, eliminando gran parte de la UE-1 que además plantea el problema de crecer en la proximidad a la EDAR.

Parece más razonable tomar como referencia de origen del vial la nueva promoción realizada y las dos naves existentes en el límite Noreste del casco urbano ajustando al límite de estas el trazado del viario. En continuidad a esta dirección más próxima al casco consolidado debiera igualmente desclasificarse gran parte del SUNC S-1, quedando únicamente incluido el espacio entre la Zona Verde ZV-1 y el suelo urbano consolidado.

Del otro lado de la calle del Pozo se incluyen como suelo urbano consolidado grandes bolsas de suelo vacantes de edificación que se corresponden con las zonas traseras de las viviendas con frente a la calle Mayor y calle Santa María Magdalena. Estas se han incluido como suelo urbano consolidado y colindante con este suelo se ordena la delimitación de la UE-7. Incluido en esta unidad se proyecta un nuevo viario por la parte trasera del suelo urbano consolidado. Situado tras este se configura una nueva ordenación con un generoso ancho de manzana y un segundo nuevo viario de cierre al Sur y como límite de la UE-7.

La propuesta debiera ajustarse vinculando la materialización del viario colindante al casco antiguo que quedaría como vía de ronda con suelos que podrían incluirse como urbanos no consolidados como son las bolsas vacantes de edificación situadas en las traseras de las viviendas de la calle Santa María Magdalena y con aquellos otros terrenos situados en la zona sobre los que se localizan almacenes agroindustriales y en los que pudiera plantearse su transformación urbanística para un uso residencial.

De otro lado, cabe indicar que, desde el casco urbano parten en dirección al Oeste dos viarios hacia una zona de eras ocupada por edificaciones de tipo agroindustrial. Estos viarios se cierran en su extremo Oeste conformando un anillo. El viario al Sur es la calle Santa María Magdalena y al Norte se localiza la calle Las Eras.



Estos viarios se encuentran urbanizados con pavimento adecuado para tráfico rodado y dotados de servicios urbanísticos. Si bien la anchura de vial existente puede resultar escasa para un viario con doble sentido de circulación y arceles.

Dando frente a estos viarios en su prolongación del casco urbano se encuentran ejecutadas algunas promociones recientes «avanzando» la colonización residencial en dirección hacia las eras. Conforme nos alejamos del casco urbano se localiza la edificación de forma más dispersa. Alguna edificación residencial convive con edificaciones agroindustriales y el predominio notable de campos de cultivo vacantes de edificación. Al llegar a la zona de las eras situada al Oeste y del otro lado del cierre del anillo viario se vuelve a producir una mayor concentración edificatoria con usos relacionados con actividades agropecuarias.

La situación en resumen es la de unos viales pavimentados que cuentan con servicios urbanísticos y conectan la zona del casco urbano residencial con la zona de las eras distante del anterior. Estos viarios rodean y dan frente a terrenos de cultivo en los que aparecen edificaciones agroindustriales salpicadas de alguna edificación residencial y el uso natural de los mismos tan solo se ha visto alterado por unas promociones residenciales de reciente ejecución como primeras expansiones del casco consolidado sobre estos viarios.

El municipio de Mediana de Aragón carecía anteriormente de figura alguna de planeamiento por lo que la urbanización de estos viales no puede justificarse que se haya realizado en ejecución del planeamiento, cuestión que es recogida en los artículos 13c de la ley 5/1999 y 12c de la ley 3/2009, ni tampoco parece que pudieran presentar los terrenos las características del suelo urbano conforme a la definición contenida en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza.

En la propuesta del Plan General un frente a ambos lados de estos viarios se ordena como suelo urbano consolidado calificado como zona de expansión mientras que el espacio interior rodeado por los viales se ordena como suelo urbano no consolidado incluido en dos unidades de ejecución.

Sirva como criterio el planteado en la parte que se añade al artículo 12a de la ley 3/2009 respecto del anterior 13a de la ley 5/1999 donde dice:

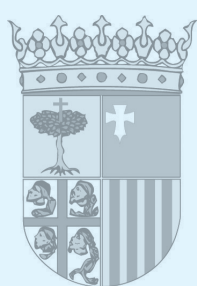
«No se consideraran integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del Plan General, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que sean los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano»

La naturaleza de estos viarios se identifica en mayor medida con lo descrito en el anterior texto que con un viario plenamente integrado en la malla urbana.

Bajo estas consideraciones cabría recoger las primeras expansiones edificatorias dentro del suelo urbano limitando esta clasificación al ocupado por estas y los terrenos colindantes que de forma natural cierran su perímetro. El resto del terreno considerado en el que se incluirían la totalidad de la UE-6 y parte de la UE-5 debieran reconsiderar su clasificación y uso pareciendo más apropiado establecer unos usos que dieran cabida a zonas de almacén y pequeña-mediana industria sobre suelo urbanizable y separadas del núcleo residencial por un espacio intermedio como filtro de transición entre usos y que pudiera albergar zonas verdes.

De esta manera, se acotaría el excesivo suelo residencial propuesto en suelo urbano, se daría ubicación a unos usos industriales o de almacén más identificados con la naturaleza de estos terrenos y más adaptados con la demanda real de este tipo de usos que pudiera darse en el municipio. Su ubicación entre el núcleo residencial y la zona de las eras guarda una ordenada y compacta relación de usos con que satisfacer la demanda de actividades del municipio. La propuesta y la inversión para un sector de suelo urbanizable industrial con importante superficie no parece que se sustente únicamente por razón de su ubicación junto a la carretera A-222 lo cual no tiene porque ser razón directa de la demanda de suelo por parte de empresas y menos en el momento actual.

Así pues, el suelo urbano no consolidado que se incluya conforme a los dos apartados anteriores deberá ser justificado conforme al artículo 13b de la ley 5/1999 que establece que «tendrán la consideración de suelo urbano: los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan (...) los requisitos de acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, así como suministro eléctrico, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos o se haya de construir.»



2) Suelos Urbanizables Residenciales

La superficie incluida en los sectores S-1 y S-2 pueden llegar a justificar su existencia como zona de expansión por su ubicación en la proximidad a la salida hacia la carretera A-222 y por la existencia de unos viales urbanizados que estructuran el territorio en esta parte del municipio. No obstante, se debiera realizar una adecuación tanto en superficie como en número de viviendas a las expectativas reales y la posible evolución del municipio. En la misma cuestionable situación se encuentra el suelo incluido en el SUNC- S2.

Los suelos de los sectores S-3, S-4 y S-5 exceden las dudas existentes con los anteriores y parece injustificada la necesidad de prever esta reserva de suelo residencial situados de manera colindante en la periferia de otros suelos cuya clasificación ya queda en cuestión.

3) Suelo Urbanizable de Uso Industrial

De alguna manera ya se ha puesto de manifiesto como el cambio de ciclo económico no ha podido llegar a ser encajado por la ordenación del Plan General debido a su dilatada tramitación en el tiempo.

La localización de un sector de suelo urbanizable industrial de algo más de 30 hectáreas no parece ser acorde con una demanda real que lo justifique. Con carácter general si bien es cierto que estar colindante con una carretera es una buena opción para la localización de un polígono industrial no es consecuencia directa que propicie la demanda e instalación de empresas. En esta circunstancia entran en juego un mayor número de factores y existen ejemplos de otros polígonos que apoyados en esta misma infraestructura e incluso con mejor ubicación no han logrado alcanzar las expectativas de ocupación inicialmente previstas.

Resulta más acorde al modelo de municipio plantear un suelo más flexible al uso de almacén y pequeña-mediana empresa que localizado en la proximidad a la población pueda ser soporte de la actividad económica que se genere a escala local y comarcal.

4) Barrio del Molino Alto

La existencia de este segundo núcleo no justifica en sí unas expectativas de desarrollo del mismo. El Barrio del Molino Alto es un núcleo con un caserío con alto grado de edificaciones en estado ruinoso que difícilmente resultarían recuperables por lo que resulta improbable de todo punto que este alcance una nueva pujanza como para prever nuevos suelos para futuros desarrollos residenciales.

La constatación de su existencia no tiene por que plantearse como un segundo núcleo urbano. Desconocemos si en el mismo hay población que resida de forma habitual pero parece que la despoblación lleva a considerarlo más como un asentamiento preexistente en el que se posibiliten ciertos usos incluidos el residencial bajo determinadas condiciones así como el mantenimiento de las edificaciones existentes sin que por ello se llegue a considerar la necesidad de incluirlo dentro de un suelo urbano ni la necesidad de delimitar una Unidad de Ejecución para desarrollos poco adecuados a la realidad.

5) Suelo No Urbanizable Zona de las Eras

La Zona de las Eras con la existencia de una importante superficie en Suelo No Urbanizable y con un alto grado de concentración de edificaciones de tipo agroindustrial debiera ser identificada en la ordenación del Plan General como una categoría específica de Suelo No Urbanizable y con una regulación de usos y condiciones para la edificación propia ya que sus características son diferentes de las que con carácter general pudieran aplicarse sobre el resto del Suelo No Urbanizable.

6) Informes sectoriales preceptivos: Será necesario aportar el pronunciamiento favorable del Instituto Aragonés del Agua así como el de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza en relación con el Catálogo de Bienes e incorporar las determinaciones que se establezcan en los diferentes informes sectoriales emitidos y en la Memoria Ambiental del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

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 esta comisión 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 definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de conformidad con lo previsto en el artículo 64.3 e) del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística, para que se proceda al replanteamiento del planeamiento ge-



neral propuesto de acuerdo con las consideraciones realizadas en el Fundamento Jurídico Décimo de este acuerdo.

Segundo.—Se deberá proceder a la apertura de un nuevo trámite de información pública por los cambios sustanciales que se produzcan, de conformidad con lo previsto en los artículos 64.4 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística.

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

Cuarto.—Se adjunta Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón de 1 de julio de 2011.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su 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 cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Zaragoza, 10 de agosto de 2011.—La Secretaria del Consejo, Eva María Salas Brosed.