

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, el interesado dispone de un plazo de quince días a contar desde la notificación del presente acuerdo para aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse. En el caso de no efectuar alegaciones sobre el contenido de la iniciación del procedimiento, esta podrá ser considerada propuesta de resolución, con los efectos previstos en los artículos 13 y 16 del Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Sin perjuicio de lo anterior, el denunciado podrá reconocer voluntariamente su responsabilidad, resolviéndose el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

Dado que se trata de una notificación sancionadora, al amparo de lo dispuesto en los artículos 37.3 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se comunica a los interesados que podrán tener conocimiento del texto íntegro de la notificación, o su representante acreditado, a través del Servicio Administrativo de Servicios Públicos, donde obra el expediente.

Zaragoza, 27 de mayo de 2014. — La jefe del Servicio, Carmen Sancho Bustamante.

Servicio Administrativo de Servicios Públicos Unidad de Policía Urbana

Núm. 6.375

De conformidad con 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, y al no haberse podido practicar la notificación oportuna a la interesada Rocío García Ibáñez, se pone en su conocimiento que tiene a su disposición, en el Servicio Administrativo de Servicios Públicos (plaza del Pilar, 18, 1.ª planta), la resolución recaída en expediente número 335.350/14, relativo a licencia para la tenencia de animales potencialmente peligrosos.

Zaragoza, a 23 de mayo de 2014. — El secretario general, P.D.: La jefe del Servicio, Carmen Sancho Bustamante.

Servicio Administrativo de Servicios Públicos Unidad de Policía Urbana

Núm. 6.376

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.6 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, por el que se establece que los acuerdos o decretos de aprobación de los planes de protección civil serán publicados en el “Boletín Oficial de Aragón”, por el presente se hacen públicos los siguientes acuerdos de aprobación de planes de autoprotección adoptados por la ilustrísima señora teniente de alcalde consejera del Área de Servicios Públicos y Movilidad, de fecha 9 de mayo de 2014:

Relación de expedientes:

1.005.932/13. Colegio Mayor “Cardenal Xavier”, en plaza de San Francisco. 337.307/14. DIA, S.A., en calle José Oto, núm. 63.

Zaragoza, a 22 de mayo de 2014. — El secretario general, P.D.: La jefe del Servicio, Carmen Sancho Bustamante.

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 6.056

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 7 de mayo de 2014, reunido bajo la presidencia de Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. **Leciñena.** — *Plan General de Ordenación Urbana.* (CPU 2014/020).

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La documentación relativa al Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 20 de enero de 2014.

Segundo. — El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Leciñena fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de octubre de 2009, y tras ello sometido a información pública. Con fecha 30 de junio de 2010 se remitió al INAGA y a la Dirección General de Urbanismo, los documentos del Avance junto a las sugerencias y alternativas consecuencia de la información pública. Con fecha 19 de octubre de 2010 se emite Resolución Conjunta por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, y con fecha 12 de noviembre de 2010 el INAGA emite el documento de referencia.

Tercero. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 26 de octubre de 2011, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 269, de fecha 23 de noviembre de 2011, y en los diarios “El Periódico de Aragón” y “Heraldo de Aragón”, de fecha 19 de noviembre de 2011.

Tras ello se abre un período de información pública en el que se presentan 16 alegaciones en plazo y siete fuera de plazo según consta en el certificado de alegaciones expedido por la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 15 de febrero de 2012.

A la vista de las modificaciones introducidas en el planeamiento como consecuencia de las alegaciones y recomendaciones de los informes sectoriales, el ayuntamiento decide someter de nuevo a información pública la documentación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana redactada para la aprobación provisional, visada por el Colegio Oficial de Arquitectos con fecha 5 de agosto de 2013.

En este nuevo período de información pública (publicado en “El Periódico de Aragón” el 18 de agosto, y en el “Boletín Oficial de Aragón” el 19 de agosto de 2013) se presentan seis alegaciones.

Cuarto. — Con fecha 8 de enero de 2014, con las modificaciones resultantes de las alegaciones estimadas, de los informes sectoriales emitidos, de la respuesta a las consultas efectuadas y del contenido de la Memoria Ambiental, el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento de Leciñena adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De conformidad con el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Quinto. — Consta Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Leciñena, emitida por Resolución de 21 de mayo de 2013, así el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, establece una serie de determinaciones a tener en cuenta:

1. El planeamiento propone un modelo compacto alrededor del núcleo urbano y moderado en cuanto a crecimiento de suelo, lo cual se considera ambientalmente sostenible. Sin embargo, atendiendo al principio de precaución se aconseja un desarrollo gradual y acoplado a la demanda.

2. En relación con la clasificación del suelo no urbanizable especial se deberá tener en cuenta:

- Incorporar en el SNU-E el dominio público hidráulico de los barrancos existentes no incluidos dentro de esta categoría.

- Con el objeto de preservar de cualquier construcción el perímetro de las lagunas de Valsalada y el Fiscal, se establecerá una banda de protección de aproximadamente 50 metros para la laguna de Valsalada alrededor del perímetro natural de la misma; y en la salada El Siscal hasta el camino circundante.

- Para preservar los hábitats de especies de avifauna catalogadas se deberían incluir en esta categoría los suelos de carácter agrícola situados al oeste de la Cañada Real de Perdiguera a Almodúvar en la zona norte del término municipal.

3. Se garantizará la integridad superficial de la vía pecuaria Vereda de Leciñena a Alcubierre que atraviesa el sector de suelo urbanizable SU1.

4. Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, se considera necesario establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. Para ello se deberán tener en cuenta posibles riesgos de contaminación de las aguas, zonas de alto riesgo de incendio forestal o hábitats de especies catalogadas.

5. El texto definitivo de planeamiento y el ISA deberán mantener coherencia en la clasificación del suelo no urbanizable corrigiendo las diferencias y recogiendo las superficies correspondientes a cada una de las categorías propuestas de forma correcta, quedando todo reflejado de manera inequívoca en la cartografía correspondiente y estableciendo la normativa de uso y limitaciones para cada una de ellas.

6. Se incorporará en la normativa urbanística un articulado específico para la protección de los elementos paisajísticos más relevantes del término municipal Sexto. — En el expediente administrativo constan a su vez los siguientes informes sectoriales:

- Confederación Hidrográfica del Ebro:

Con fecha 31/07/2012, informa:

a) En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, quedan fuera de zona de afección por lo que no procede emitir informe.

b) Respecto a nuevas demandas hídricas el informe es favorable.

c) Respecto a la red de saneamiento en ámbitos urbanizables previstos, recomienda red separativa de aguas residuales y aguas pluviales.

- Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

Tras un informe desfavorable sobre el PGOU, de 16/11/2011, el se emite un nuevo informe con fecha 26/09/2012 de carácter favorable, que da por cumplidas todas las prescripciones señaladas anteriormente. El documento del PGOU incluye adenda (informe técnico de julio de 2012, que contempla la subsanación de las prescripciones del primer informe del IAA).

- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo: Informe de 7 de abril de 2014, que, en relación con el instrumento de planeamiento urbanístico, manifiesta que está alineado con la legislación vigente.

- Servicio Provincial de Medio Ambiente de Zaragoza, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente (Informe de 8/02/2012).

En relación con las vías pecuarias el informe manifiesta su conformidad con el trazado reflejado en planos.

En relación con los montes de utilidad pública manifiesta ciertos desajustes en delimitación de los montes de utilidad pública.

El informe es de carácter favorable, con la prescripción referida para los montes de utilidad pública

• Dirección General de Ordenación del Territorio y Dirección General de Urbanismo: Resolución Conjunta.

La resolución, de fecha 19 de octubre de 2010, recoge una serie de consideraciones a estudiar y justificar en la documentación final del Plan, entre las que destacamos las siguientes:

—Las previsiones de crecimiento en suelo urbano y urbanizable han de estar en concordancia con el necesario estudio poblacional y con el estudio de actividad.

—Se considera excesivamente ampliado el suelo urbano.

—Se aconseja separar el uso productivo del residencial en la zona sur del núcleo urbano.

—Parte del suelo clasificado como urbano consolidado no acredita suficientes servicios.

—No hay posibilidad de remitir a planeamiento de desarrollo el SUNC por tratarse de PGOU simplificado.

• Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón:

Emite informe favorable, con fecha 26 de enero de 2012, en relación a las actuaciones y planteamientos recogidos en la Revisión del PGOU de Lecién, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberán tener en cuenta una serie de prescripciones. Entre estas destacamos las relativas al mantenimiento de las obras de protección frente al riesgo de inundación en la carretera A-129 a la entrada del núcleo urbano, al riesgo de inundación al sur en la misma carretera junto al límite con Perdiguera, y la posibilidad de inundación por situaciones de lluvia intensa de los nuevos sectores de SU-NC y SUZ situados a la entrada de la población por el sur.

• Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón:

Emite con fecha 12 de agosto de 2011, informe favorable con prescripciones relativas a las líneas de edificación en carreteras y travesías en nuevos suelos urbanos que se ordenan.

Se adjunta un informe de 3 de septiembre de 2012, de la Subdirección Provincial de Carreteras de Zaragoza, emitido a solicitud del Ayuntamiento acerca de las obras de protección frente a inundaciones en la A129 en el año 1991, sin que se hayan producido hasta la fecha episodios pluviométricos que hayan provocado el rebase de lámina de agua por encima de la calzada.

• Servicio de Infraestructuras, Vías y Obras, Diputación Provincial de Zaragoza:

Informa, con fecha 23 de enero de 2012, que el PGOU de Lecién no afecta a ninguna carretera de la red viaria provincial.

• Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:

Con fecha 29 de marzo de 2012, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza informa favorablemente la Revisión del Plan General con las siguientes prescripciones de obligado cumplimiento:

—En materia de Arquitectura se deberá incluir la Torre de la Iglesia de la Asunción como bien catalogado detallando su régimen legal de protección, etc.

—En materia de Arqueología se deberá adaptar las fichas de los yacimientos arqueológicos a la morfología general del catálogo.

—El artículo 71 de las normas urbanísticas y fichas de yacimientos arqueológicos: se deberá incorporar el régimen de protección y la normativa específica en el artículo y fichas.

—Matizar en el mismo artículo la competencia del Director General de Patrimonio Cultural para autorizar operaciones en yacimientos que no posean ninguna declaración específica.

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 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del 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 marco normativo aplicable al presente Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción original por haberse aprobado inicialmente este

planeamiento general con anterioridad al seis de agosto de 2013 fecha en la que entró en vigor la Ley 4/2013, que modificó la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El municipio de Lecién posee en la actualidad, como instrumento de planeamiento urbanístico, un Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva municipal de fecha 11 de septiembre de 2002, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, que tiene su origen en unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Se han realizado seis modificaciones aisladas del Plan General casi todas ellas relativas a suelo urbano no consolidado, y a su vez se ha desarrollado el mencionado Plan General por dos planes parciales, uno relativo a suelo para uso industrial “Polígono Industrial El Llano, sector II”, que cuenta con aprobación definitiva municipal de 19/11/2003, y otro relativo a suelo de uso residencial del sector “Los Tapias”, informado favorablemente con reparos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 14/06/2005.

Cuarto. — El objeto del presente expediente es la aprobación definitiva, si procede, del Plan General de Ordenación Urbana de Lecién, planeamiento de régimen simplificado, tal como se determina en la documentación aportada especialmente en su memoria justificativa.

Quinto. — El documento del Plan General objeto de aprobación provisional, está suscrito por técnico competente y está visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fechas 5 de agosto de 2013 y 10 de diciembre de 2013, la documentación va diligenciada por la secretaria municipal haciendo constar la fecha de aprobación provisional por el órgano plenario el 8 de enero de 2014. El contenido del Plan General en cuanto a la documentación es el siguiente:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Ordenanzas Urbanísticas
- Catálogo de patrimonio arquitectónico.
- Delimitación de los yacimientos arqueológicos, redactado por D. José F. Casabona Sebastián en octubre del 2004.
- Documentación Ambiental. Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).
- Documentación anexa a la aprobación inicial para subsanación de deficiencias reseñadas por el Instituto Aragonés del Agua.
- Informe técnico sobre prescripciones del INAGA en la Memoria Ambiental, previa a la aprobación provisional.
- Documentación para informe del Departamento de Carreteras de la DGA
- Informe técnico sobre alegaciones presentadas tras la aprobación inicial, de julio a septiembre de 2012.
- Informe técnico sobre alegaciones (2.º período de información pública), de noviembre de 2013.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

También se ha aportado el documento correspondiente al Avance y APIA de la Revisión del PGOU, redactada en octubre de 2009, y el documento de Revisión de aprobación inicial, visado el 6 de octubre de 2011.

Sexto. — Del contenido de la Memoria informativa cabe destacar los siguientes aspectos:

- Caracterización geográfica:
El municipio de Lecién, perteneciente a la comarca de los Monegros, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total de 178,59 kilómetros cuadrados, existiendo un único núcleo de población a una altitud de 415 metros sobre el nivel del mar. Está situado a 30 kilómetros de Zaragoza, y las principales vías de acceso son la carretera A-129 que la comunica con Zaragoza y la A-1106 a San Mateo de Gállego, que enlaza con la autovía mudéjar en el tramo comprendido entre Zaragoza y Huesca.

- Riesgos naturales:
En la memoria del documento se especifica ausencia de riesgos naturales reseñables, salvo el de inundación de una zona en colindancia con el municipio de Perdiguera a un lado de la carretera A-129, de aguas de escorrentía procedentes de la Sierra de Alcubierre. Esta zona inundable aparece reflejada en el plano PO-1 de clasificación del suelo.

Este riesgo ha sido puesto de manifiesto en el informe emitido por la Dirección General de Interior e informado por la Subdirección Provincial de Carreteras de la DGA en el sentido de que se hicieron unas obras de protección en el año 1991, sin que desde esa fecha se tenga conocimiento de episodio pluviométrico que hubiera originado rebase de agua por encima de la calzada.

Asimismo el informe de la Dirección General de Interior y en relación con el riesgo de incendios forestales destaca la presencia de bosques y masas forestales al este del término, bastante alejados del núcleo urbano, recomendando no obstante mantener limpias las zonas agrícolas próximas al suelo urbano. En todo caso señala que el término de Lecién no se encuentra en zonas de alto riesgo según la orden de 13 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente.

- Demografía:
Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2013 (Instituto Aragonés de Estadística), Lecién cuenta con una población de 1.263 habitantes.

A lo largo del siglo xx, el municipio mantuvo una evolución demográfica positiva hasta la década de los años 40, donde se llegaron a los 2.108 habitantes. Las seis últimas décadas del siglo se dio una regresión demográfica impor-

tante, que supuso la disminución del número de habitantes hasta 1.292 en el año 2001. No obstante, a partir de esa fecha se registra de nuevo una evolución positiva, sobre todo por la llegada de población inmigrante; siendo el 13% de los habitantes empadronados en el municipio, según datos de 2007, provenientes de otros países.

La evolución demográfica a lo largo del último siglo ha sido la siguiente:

Año	1900	1930	1950	1981	1991	2001	2010	2011
Población	1.470	2.108	1.973	1.513	1.476	1.292	1.305	1.340

La población de 65 y más años, supone un 33,8%, siendo la edad media de 50,7 años, mientras que en Aragón son de 20,2% y 43,6 respectivamente.

Del total de la población activa, hay un predominio de activos en la agricultura con un 32,6%, seguido por el sector industria con un 28%, el servicios con un 26,9% y el de construcción con un 12,5%.

• Usos del suelo:

La distribución de los usos del suelo en el término municipal es la siguiente:

- Superficies artificiales: 55,7 hectáreas (0,3%).
- Zonas agrícolas: 13.859,7 hectáreas (77,4%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 3.940,2 hectáreas (22%).
- Zonas húmedas: 57,3 (0,3%).

• Edificación, morfología y tejidos urbanos:

Según datos del IAEST, de la superficie total correspondiente al parcelario urbano el 26,1% son solares. Existen 946 unidades urbanas de las cuales 69,1% corresponden al uso residencial (654 unidades) y el 30,9% a otros usos, siendo en su mayoría usos industriales y suelos vacantes.

Respecto al uso de viviendas, indicar que del total de 600 viviendas familiares censadas, 489 son principales y 111 no principales entre las que se cuentan 40 secundarias y 71 vacías.

El 39,6% de los edificios construidos en el municipio son de época anterior a 1950. Observándose un crecimiento más o menos uniforme de las edificaciones construidas a partir de esa fecha y hasta el año 2009.

• Equipamientos:

En la memoria justificativa se señala la existencia de los siguientes equipamientos:

- Ayuntamiento.
- Escuela pública, guardería infantil, biblioteca pública.
- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción.
- Cementerio municipal.
- Consultorio médico/farmacia.
- Hogar para personas mayores.
- Instalaciones deportivas: campo de fútbol, frontón, pabellón polideportivo, piscinas al aire libre, etc.

• Infraestructuras:

— Red de abastecimiento de agua: El depósito municipal se alimenta desde la potabilizadora de la Mancomunidad Aguas de Monegros (que aporta el suministro a Lecién, Perdiguera, Farlete y Monegrillo) situada adyacente al casco urbano, junto a las piscinas. La red de tuberías según se desprende de la información del plano, se ha renovado en parte, siendo de fibrocemento en la parte no renovada y de PE o PVC en la parte renovada.

— Red de saneamiento: en buen estado, cuenta con estación depuradora de aguas residuales.

— Electricidad y alumbrado público: según planos.

• Análisis del planeamiento vigente.

El Ayuntamiento decide la redacción de este Plan General de Ordenación Urbana, con el objeto de tener un instrumento de planeamiento adecuado a la legislación vigente con el ánimo de potenciar un crecimiento ordenado. Cita como prioritarias la adecuación a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y a la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

Destaca la circunstancia de que la homologación de las normas urbanísticas como PGOU estableciera en lugar de suelo no urbanizable, la categoría de suelo urbanizable no delimitado para una ingente cantidad de suelo del término municipal.

Por último se indica la incorporación al nuevo documento de revisión del PGOU, los planes parciales industriales el Llano I y II, y el residencial de los Tapiales, como planeamiento recogido.

• Movilidad y transporte:

Los accesos principales a Lecién son a través de la carretera A-129 (a Zaragoza) perteneciente a la red básica autonómica, y la A-1106 (a Zuera y San Mateo de Gállego) perteneciente a la red comarcal, y una red de caminos locales entre los que destaca los que conducen a la Sierra y a Perdiguera.

Existen tres tipos de pavimentos presentes en la red viaria del municipio: asfáltico, principalmente en la travesía de la carretera; hormigón, en la casi totalidad del núcleo; y tierra en los caminos agrícolas.

Las comunicaciones se consideran buenas, no detectándose problemática alguna.

• Suelo industrial:

Si bien la memoria informativa no analiza específicamente las características de los suelos industriales, se estima conveniente señalar que, según las fuentes del Instituto Aragonés de Fomento (IAF), cuenta con el polígono industrial El Llano con una superficie de 114.663 metros cuadrados, y un total de 14 parcelas de las que 3 están libres (representando un 22,8% de la superficie neta de parcelas).

Séptimo. — Por lo que respecta a los objetivos del planeamiento, según la memoria justificativa aportada, se señalan los siguientes:

• Objetivos principales del planeamiento:

1. De carácter general:

- Clasificar el suelo en urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable delimitado, y no urbanizable (genérico y especial).
 - Regular el desarrollo urbanístico del término municipal.
 - Establecer la ordenación del Suelo Urbano y definir parámetros generales de desarrollo del urbanizable. En relación a esto último el artículo 287.1 de LUAR, 3/2009, establece que el PGPU simplificado ordenará todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, excepcionalmente podrá remitir a un plan parcial.
 - Integración de la estructura de urbana en su entorno.
 - Establecer una normativa de protección de amplias zonas de suelo no urbanizable.
 - Definir el núcleo de población, etc.
2. De carácter específico:
- Estructura territorial: adaptación a la topografía, completar trazado de Lecién, clasificar áreas de suelo urbanizable residencial e industrial.
 - Red viaria: conservación de las características de las calles del casco antiguo.
 - Calidad ambiental: Conservación del casco antiguo, de la tipología de manzana cerrada, y de los elementos arquitectónicos tradicionales. Protecciones especiales para edificios catalogados.

• Modelo adoptado en el núcleo de población.

La ordenación propuesta concibe el núcleo de población como una unidad compacta, en el que la plaza de la autonomía se mantiene como polo de centralidad, y la travesía de la carretera de Zaragoza como columna vertebral.

Las posibles expansiones del casco urbano se producen en los bordes del mismo, completando la unidad compacta, sea por el desarrollo de suelos urbanos no consolidados o de suelos urbanizables delimitados de uso residencial.

En cuanto al suelo industrial se completa, con el mismo modelo, el polígono industrial de El Llano con un suelo urbanizable delimitado.

Octavo. — En cuanto a la clasificación del suelo esta se concreta en lo siguiente:

En el suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable especial y el genérico:

• Como suelo no urbanizable especial, aun cuando en la memoria justificativa se habla tan sólo de dos tipos (protección de recursos naturales y protección de infraestructuras), sobre el plano de clasificación del suelo se distinguen los siguientes ámbitos:

- Suelo no urbanizable especial protección ZEPAs (Sierra de Alcubierre).
- Suelo no urbanizable especial protección LICs (Sierra de Alcubierre y Sigüenza).
- Suelo no urbanizable especial protección recursos naturales (carrizal de Valsalada y El fiscal).
- Montes de utilidad pública (las Mulas número 255, La Pinada número 256, La Sierra número 257, Las Suertes número 258, El Santuario núm. 258-A, El Vedado del Horno número 268).
- Zona inundable (al sur del término municipal junto a la carretera A-129).
- Suelo no urbanizable especial protección vías de comunicación (carreteras A-129 y A-1106).
- Suelo no urbanizable especial protección vías pecuarias (cañada real de Perdiguera a Almudevar, vereda de Valdeazana, vereda de Lecién a Alcubierre).
- Suelo no urbanizable especial protección de infraestructuras (redes de abastecimiento de agua a San Mateo y Perdiguera).
- Yacimientos arqueológicos (se relacionan hasta 33 objetos, que se localizan sobre el plano de clasificación).

En planos se cuantifican parcialmente las superficies de los suelos no urbanizables especiales reflejados (no de todos). No obstante resultaría de restar a la superficie del término municipal, las superficies de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable genérico, clasificados.

Se puede observar que la categorización y codificación de los diferentes tipos de protección, no responde a los criterios de aplicación establecidos en NOTEPA (art. 20) para suelo no urbanizable especial.

• Suelo no urbanizable genérico se define por exclusión. El Plan General de Ordenación Urbana trata de proteger el modelo de usos productivos agropecuarios tradicionales en este suelo. No establece zonificación alguna.

En plano de clasificación del suelo PO-1, se refleja que la superficie del SNU-G asciende a 83.833.476,74 metros cuadrados. En la memoria del Informe de Sostenibilidad Ambiental se reflejan 8.550,49 has, cifra no coincidente con la anterior. Deberá aclararse este extremo con el fin de que queden las superficies correctamente indicadas.

En el suelo urbanizable existe únicamente la categoría de delimitado. El PGOU contempla:

- Un sector de uso residencial, delimitado en el Plano de Calificación y Aliñaciones PO-2, y denominado con el código SU-1. Tiene una superficie de 14.511,29 metros cuadrados.
- Se sitúa al norte del núcleo urbano adyacente al suelo urbano comprendiendo unos terrenos edificables, ocupados por naves.
- Fija un máximo de 43 viviendas.
- Un sector de uso industrial, delimitado en el Plano de Calificación y Aliñaciones PO-2, y denominado con el código SUI. Tiene una superficie de 43.528,33 metros cuadrados.
- Se sitúa adyacente al polígono industrial El Llano.

En ambos casos el PGOU no establece ordenación pormenorizada alguna, derivándola a planes parciales posteriores, situación contemplada como excepción para los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado. Tal y como se indica en el artículo 287.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la regla general es que desde el Plan General se ordene todo el suelo urbano y urbanizable que se clasifique y excepcionalmente podrá remitirse al correspondiente Plan Parcial la ordenación de sectores de suelo urbanizable delimitado de Plan General. Las normas urbanísticas del PGOU, en su título VI, determinan usos globales, limitaciones de volumen y condiciones de la urbanización en el suelo urbanizable delimitado. Señalando asimismo, los sistemas de gestión que será el de compensación en el sector residencial y el de cooperación en el industrial. No se fijan plazos de desarrollo.

La superficie total de suelo urbanizable delimitado asciende a 58.100,85 metros cuadrados.

En el suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado. La delimitación del suelo urbano contenida en la revisión del PGOU es ligeramente más amplia que la del PGOU vigente, se clasifican nuevas zonas de suelo urbano al norte del núcleo urbano a ambos lados de la avenida Pirineos, al norte y oeste de la urbanización de los tapiales, y un reajuste de de los lindes de la zona suelo urbano no consolidado situada al sur del núcleo a ambos lados de la carretera a San Mateo de Gállego.

Según los cuadros de cifras reflejados en los planos PO-2 y PI-1.8, las superficies resultantes de suelo urbano son las siguientes:

Superficies (m2):	PGOU vigente	Revisión PGOU
Suelo Urbano Consolidado	605.918,71	670.696,27
Suelo Urbano No Consolidado	98.058,49	86.557,90
Total Suelo Urbano	703.977,20	757.254,17

Se observa discrepancia entre la cifra final aquí obtenida para el suelo urbano y la reflejada en el plano de clasificación del suelo PO-1 y con las cifras consignadas en el ISA. Deberá clarificarse el citado extremo.

Dentro del suelo urbano no consolidado, se propone la delimitación de seis unidades de ejecución, todas ellas según se deduce de información reflejada en el plano de calificación y alineaciones PO-2, son para uso residencial, extensivo 1, (tipología de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada, parcela mínima de 250 metros cuadrados para aislada o pareada, y 150 metros cuadrados para adosada).

En las fichas que contiene el Plan General de Ordenación de Ordenación Urbana únicamente se refleja la ordenación propuesta a nivel gráfico y la superficie de la unidad. En la memoria justificativa se señala de forma aproximada el número de viviendas previsto en cada unidad.

En cuanto a las reservas de espacios libres y zonas verdes y equipamientos, se señala, quedan diferidas a un estudio de detalle a redactar y aprobar previamente al Proyecto de Reparcelación de cada unidad, en función del régimen simplificado de la LUA 03/2009. En este sentido debe indicarse que el artículo 286.3.c) al regular el contenido del Plan Simplificado establece que: “pueden no atenderse justificadamente y en función de las necesidades del municipio, a los módulos de reserva de terrenos destinados a parques, jardines y espacio libres públicos”, ahora bien, en el expediente analizado no queda justificado el porqué de esta medida respecto de los módulos de reserva al diferir la misma a la aprobación de un estudio de detalle. Cabe señalar que el contenido de los estudios de detalle se recoge en el artículo 67.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por tanto no es objeto de un estudio de detalle fijar las reservas de suelos, sino del planeamiento.

- Unidad de ejecución UE-1:
 - Superficie: 21.269,68 metros cuadrados.
 - Completa el borde suroeste del casco urbano.
 - Se prevé un número aproximado de 40 viviendas.
- Unidad de ejecución UE-2:
 - Superficie: 10.475,69 metros cuadrados.
 - En la zona de borde sureste del casco.
 - Se prevé un número aproximado de 31 viviendas.
- Unidad de ejecución UE-3:
 - Superficie: 17.030,14 metros cuadrados.
 - Completa el borde oeste del casco.
 - Se prevé un número aproximado de 47 viviendas.
- Unidad de ejecución UE-4:
 - Superficie: 9.209,80 metros cuadrados.
 - Junto a la travesía de la A1106, al sur de núcleo.
 - Se prevé un número aproximado de 18 viviendas.
- Unidad de ejecución UE-5:
 - Superficie: 11.075,32 metros cuadrados.
 - Al sur del núcleo, junto a la zona deportiva.
 - Se prevé un número aproximado de 13 viviendas.
- Unidad de ejecución UE-6:
 - Superficie: 17.497,27 metros cuadrados.
 - Completando el borde este del núcleo.
 - Se prevé un número de aproximado de 32 viviendas.

En el cuadro siguiente reflejamos las cifras de superficies y número de viviendas asignados a cada unidad, y densidades que se obtienen, así como las cifras resultantes para la totalidad del suelo urbano no consolidado.

Unidad de Ejecución	Superficie m2	Nº aproximado viviendas	Densidad aproximada viv/ha que se obtiene:
UE 1	21.269,68	40	19
UE 2	10.475,69	31	30
UE 3	17.030,14	47	28
UE 4	9.209,80	18	20
UE 5	11.075,32	13	12
UE 6	17.497,27	32	18
Total	86.557,90	181	21

Es el Plan General de Ordenación Urbana el que de conformidad con el artículo 40 de LUAr debe fijar los aprovechamientos medios de cada unidad de ejecución, y de acuerdo con el artículo 42 de LUAr, la forma de gestión y plazos.

La ordenación pormenorizada debe contener las determinaciones establecidas en el artículo 41 y 42 de la LUAr, así como lo establecido en el artículo 132. 2 de la ley anteriormente mencionada con las particularidades dispuestas para planes generales simplificados artículo 286 y 287 de la LUAr.

En este sentido cabe indicar, que por estar ante un planeamiento de régimen simplificado es posible prescindir del cálculo del aprovechamiento medio del conjunto de suelo urbanizable delimitado.

Como queda manifiesto se omiten datos referentes a superficies de viarios y en su caso reservas de suelos dotacionales, forma de gestión y plazos.

Dentro del suelo urbano consolidado se distingue:

Las calificaciones del suelo urbano, recogidas en el plano de calificación de suelo y las normas urbanísticas, son las siguientes:

- RT. Residencial tradicional compacto:
 - Edificación extensiva: Extensivo 1 (uso residencial).
 - Edificación extensiva: Extensivo 2 (uso residencial).
 - Industrial.
 - Productivo.

En cuanto a infraestructuras y equipamientos se distinguen:

- Equipamientos.
- Viarios.
- Zonas verdes y espacios libres

Noveno. — En la memoria justificativa no se hace referencia específica a los Sistemas Generales, tampoco en planos salvo la presencia del sistema general de depuración de aguas residuales grafiado en el plano PO-1, de clasificación del suelo del término municipal.

Los sistemas generales existentes a nivel urbano tampoco son señalados en el plano correspondiente.

No queda justificado el cumplimiento de espacios libres públicos, o en su caso, justificar su innecesariedad de acuerdo con el artículo 286.3 c), en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles, a razón de 5 metros cuadrados/habitante. En este sentido cabe indicar lo dispuesto en el artículo 40 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en el que establece que los sistemas generales son contenido del Plan General, que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Residencial tradicional		295.288,91 m2	
Extensivo 1		35.826,88 m2	
Extensivo 2		33.158,55 m2	
Industrial		84.047,31m2	
Productivo		20.060,18 m2	
Equipamiento		66.247,50 m2	
Zona Verde		20.410,30 m2	
Viario		115.656,64 m2	
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		670.696,27 m2	67,07 ha
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
Extensivo 1, viarios, etc.		86.557,90 m2	
TOTAL SUELO URBANO NO		86.557,90 m2	8,66ha
TOTAL SUELO URBANO	100%		75,73 ha
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
Residencial (incluido viarios, espacios libres,		14.511,29	
Industrial (incluido viarios, espacios libres,		43.528,33	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	100%	58.039,62 m2	5,80 ha
SUELO NO URBANIZABLE			
Especial		No se cuantifica	
Genérico		83.833.476,74	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	100%		Ha.
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL			178,59 km2.

- Cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional.

El documento del PGOU estima una capacidad de crecimiento de 223 viviendas, 180 en suelo urbano consolidado y 43 en suelo urbanizable residencial, y en base a ello una capacidad de crecimiento poblacional de 670 habitantes, lo que posibilita un horizonte de población de 1.960 habitantes en un plazo de 15 años.

Undécimo. — Por lo que respecta a las reservas y cesiones en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, no se contemplan ni en el suelo residencial e industrial. En este sentido cabe indicar lo dispuesto en el artículo 287.2 que regula el planeamiento de desarrollo y reservas, así en su apartado 2 se establece que las reservas exigibles se pueden adaptar en función de las necesidades del municipio, ahora bien la adaptación de estas reservas deberán quedar suficientemente justificadas, extremo que no se deduce del expediente de Plan General analizado.

Duodécimo. — Por lo que respecta a las normas urbanísticas, se concretan en los siguientes aspectos:

- Suelo urbano/urbanizable delimitado.
- Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:
 - Residencial tradicional compacto.
- Usos permitidos:
 - Vivienda unifamiliar y colectiva.
 - Uso comercial y Recreativo, en planta baja
 - Uso Hotelero, hasta 50 camas.
 - Oficinas en baja y primera
 - Hostelería y espectáculos, religioso, cultural, sanitario, deportivo, sin limitaciones
 - Funerario, cumpliendo normativa, para velatorio o tanatorio
 - Usos productivos con limitaciones de potencia y superficie (30 kW y 500 metros cuadrados).
 - Ganadería doméstica con limitaciones según normativa.
 - Altura máxima permitida: 3 plantas (10 metros). Por encima de la altura máxima permitida en cada caso, solamente se autorizarán la construcción de cubiertas y elementos utilitarios al servicio del edificio. Los espacios que se emplacen bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad y volumen.
 - Edificabilidad: 1,10 metros cuadrados/metro cuadrado.
 - Ocupación de suelo: 100% ocupación en planta baja y 15 metros de fondo máximo en altura.
 - Fondo mínimo: podrá alcanzar 10 metros aún cuando supere la edificabilidad máxima
 - Parcela mínima: la del parcelario existente, se establecen limitaciones en cuanto a agregaciones de fachadas (máximo 15 metros de longitud) y segregaciones de parcela, mínima de 100 metros cuadrados. El frente mínimo de parcela será de 6 metros para vivienda unifamiliar y de 10 metros para colectiva.
 - Condiciones estéticas: Especial atención a disposición de volúmenes y elementos formales para conseguir unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes. (Se refieren algunas especificaciones concretas).
 - Aparcamientos: No hay referencias a dotación de aparcamientos exigible.
 - Retranqueos: No se contemplan.
 - Patios: No hay referencia expresa, si bien en “condiciones generales de edificación” se regula que el patio mínimo permitido es aquel en el que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro sea mayor o igual que un tercio de al altura, con un mínimo de 3 metros.
 - Edificación extensiva 1 y 2 (se remite a las ordenanzas del plan parcial Los Tapiales, respecto de la edificación Extensiva 1 no obstante las normas del PGOU regulan de forma directa algunos aspectos).
 - Usos permitidos: Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada (en plan parcial en la zona extensivo RE.2, excluye la vivienda adosada). Usos compatibles: comercial, oficinas, almacenaje, equipamiento social y deportivo.
 - Altura máxima: 6 metros (dos plantas). Por encima de la altura máxima permitida en cada caso, solamente se autorizarán la construcción de cubiertas y elementos utilitarios al servicio del edificio. Los espacios que se emplacen bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad y volumen.
 - Ocupación en planta: No hay limitaciones.
 - Parcela mínima: “Extensivo 1”: 250 metros cuadrados para viv. unifamiliar aislada o pareada; 150 metros cuadrados para vivienda adosada.
 - “Extensivo 2”: 500 metros cuadrados y 10 metros de fachada. Se exceptúan parcelas ya existentes, menores.
 - Aparcamientos: En el plan parcial de remisión, se dispone un aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, dos en viviendas pareadas.
 - Edificabilidad máxima: 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado (0,778 metros cuadrados/metro cuadrado en subzona RE2 Los Tapiales).
 - Condiciones estéticas: Fachadas planas, prohibición de vuelos cerrados, y antepechos de obra en vuelos abiertos. Tejedados en tonos claros
 - Retranqueos: “Extensivo 1”: 1,50 metros a fachada principal y 3 metros a linderos a excepción de pareadas y adosadas.
 - “Extensivo 2”: 5 metros a fachada principal y 3 metros a linderos cuando proceda en virtud de normativa de luces rectas (no se considera adecuado la referencia a esta normativa).
 - Condiciones de seguridad: En UE-1, 2, 3, 4 y 5, las plantas bajas se situarán a con su suelo al menos 1 metro por encima de la rasante.
 - Patios: No hay referencia expresa, si bien en condiciones generales de edificación se regula el patio mínimo permitido es aquel en el que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro sea mayor o igual que un tercio de al altura, con un mínimo de 3 metros.
 - Industrial. Rigen las ordenanzas de los planes parciales de El Llano-I y II, incorporados al documento como planeamiento recogido. (Al estar ante la

redacción de un Plan General nuevo y en aras de una mayor seguridad jurídica debería contar el mismo con normas y Ordenanzas propias para el suelo que clasifica, sin remisiones a planeamiento recogido con carácter general).

- Productivo.
 - Usos permitidos: Industrial y almacenamiento de cualquier tipo, excepto nocivas insalubres y peligrosas.
 - Usos tolerados: Oficinas afectas al uso permitido.
 - Usos prohibidos: Residencial salvo vivienda unifamiliar afecta a uso permitido.
 - Tipología de edificación: la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas
 - Altura máxima: 10 metros, 1 planta. Dentro del volumen se admite una segunda planta de oficinas
 - Parcela mínima: 350 metros cuadrados.
 - Edificabilidad máxima: 1 metros cuadrados/metro cuadrado.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Estacionamiento/Aparcamiento: No hay referencias.
 - Retranqueos: no se permiten salvo estudio de detalle. Separación a linderos de 3 metros si se abren huecos
 - Condiciones estéticas: Se remite a las condiciones estéticas generales: respetar el ambiente estético de su emplazamiento, cubierta aconsejada de teja en tonos rojizos y ocre, etc.
 - Vertidos: No hay referencia a condiciones de vertido.
 - Equipamientos.
- Se permiten los usos conceptuales como equipamiento, por ejemplo usos escolares, religiosos, culturales administrativos públicos, recreativos, asistenciales y los complementarios de éstos. Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas en que se ubican, pudiéndose rehabilitar o sustituir los edificios existentes por otro con la misma altura y edificabilidad existentes.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Se permiten todos los usos que justificadamente estén al servicio del principal de zona verde o espacio libre, no se fijan condiciones de volumen y estéticas.
- Suelo no urbanizable genérico.
- Constituye la mayor extensión del término municipal, se caracteriza por su uso agropecuario (secano), que el plan pretende preservar.
- En este suelo se permiten los usos:
1. Uso vinculados a explotaciones agrarias, entre los que se incluye los de almacenes, casetas y cámaras frigoríficas. La superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado, permitiéndose 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado para granjas o industrias agropecuarias
 2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas.
 3. Usos de utilidad pública o interés social. La superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.
 4. Uso de vivienda familiar aislada, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
 5. Otros usos. A valoración de la corporación municipal u otros organismo competente.
- Las condiciones de edificación y volumen son:
- Parcela mínima: No hay salvo en el caso de vivienda en que se exigen 10.000 metros cuadrados. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas
 - Distancias entre edificaciones: 150 metros. No es aplicable para edificaciones de la misma explotación ni en el perímetro del suelo urbano.
 - Retranqueos: 8 metros a la vía a que da frente y 5 metros a linderos. Cerramientos a caminos se separarán 5 metros a ejes o 3 metros a su borde.
 - Edificabilidad: para vivienda unifamiliar 0,03 metros cuadrados/metro cuadrado. Para otros usos 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado (no computan cubiertos menores de 15 metros cuadrados). Excepcionalmente se permite 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado para granjas, industrias agropecuarias, y almacenes de herramienta y maquinaria.
 - Altura máxima: 7 metros y altura visible 10 metros (2 plantas). Se exceptúan los casos especiales de interés social.
- Suelo no urbanizable especial.
1. De protección de los recursos naturales. Comprende LICs y ZEPAs.
- En este suelo queda prohibido cualquier tipo de construcción que no sea de utilidad pública o interés social o vinculado al servicio de obras públicas, siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística y medioambiental. No se establecen condiciones de volumen. En cuanto a condiciones estéticas, se exige la integración armoniosa con el entorno.
2. De protección de las bandas de infraestructuras
 - 2.1. Carreteras. Carreteras A129 y A 1106. Zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.
 - 2.2. Áreas de protección hidrológica. 100 metros a cauces públicos o barrancos.
 - 2.3. Protección de vías pecuarias. Prohibido edificar a 8 metros del borde exterior.
 - 2.4. Protección de la red de energía. Para AT según normativa.
 - 2.5. Otros tendidos aéreos. Líneas telefónicas y telegráficas.
 - 2.6. Protección de red de caminos. No se edificará a menos de 10 metros al eje ni de 3 metros del borde. Cerramientos a 53 metros del eje.
 - 2.7 Protección de la red de abastecimiento de agua y colector de residuales. Se establece 5 metros a cada lado de la conducción.

Las normas incluyen unos artículos relativos a:

Art. 67. *Protección de la flora, fauna y espacios naturales.* — Se remite a la normativa específica

Art. 68. *Protección del paisaje.* — Se prohíbe la publicidad en suelo no urbanizable especial.

Art. 69. *Protección respecto a las actividades extractivas.* — Se establecen medidas de restitución del paisaje

Art. 70. *Limitaciones a la contaminación atmosférica.* — Industrias peligrosas nocivas o insalubres no se emplazarán a menos de 2 kilómetros de núcleos de población agrupada, etc.

Art. 71. *Protección al Patrimonio histórico-artístico.* — Establece condiciones de protección e intervención para yacimientos arqueológicos. Se relacionan 33 yacimientos con identificación de sus características.

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

- Bienes interés cultural-protección estructural (conservación ambiental y renovación condicionada):
 - Casa número 2-4 de la calle Jimeno.
 - Casa número 12 de la calle Coso.
 - Casa número 18 de la calle Coso.
- Bienes Interés Cultural - Protección integral (Interés arquitectónico):
 - Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción
 - Ermita-Santuario de Nuestra Señora de Magallón.

Finalmente se hace referencia a un documento de delimitación de yacimientos arqueológicos, redactado en octubre de 2004, y al artículo 71 de las normas:

- Bienes Interés Cultural-zonas arqueológicas relacionadas en el artículo 71 de las normas.

Decimocuarto. — En relación con el estudio económico aportado el Plan General de Ordenación Urbana no prevé la ejecución de nuevas infraestructuras relevantes a cuenta de la Administración municipal, se considera que las grandes inversiones en este apartado ya se han realizado (se incluye una relación de inversiones realizadas últimamente, entre las que cabe destacar, un nuevo depósito de agua para el municipio, colectores aguas residuales, urbanización zona deportiva), y que los suelos a desarrollar contemplados, suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizables, al no ser en ningún caso propiedad del ayuntamiento, sus infraestructuras, incluso sus conexiones con las redes, se habrán de sufragar a cuenta de sus propietarios.

No obstante y a requerimiento del Instituto Aragonés del Agua se adjunta un anexo al estudio en el que se valora:

- Sustitución de las redes de recogida de aguas residuales en los tramos en que tiene diámetro 25 centímetros. Su coste se estima en 345.000 euros
- Implantación de red de recogida de aguas residuales y de suministro de agua en tramos viarios donde no existe. Su coste se estima en 211.860 euros

No existe programación temporal para su realización. Tampoco se ha incluido un análisis de la evolución de los presupuestos municipales donde se pueda advertir la incidencia económica que supondrá el desarrollo del Plan sobre el Ayuntamiento, si bien el artículo 286.6 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en relación con las determinaciones y documentación de planes generales simplificados establece que el nivel de detalle al que deben de responder será el adecuado a sus características parece conveniente aportar una programación e incidencia económica que pueda derivarse del desarrollo del Plan.

Decimoquinto. — Del estudio de la totalidad de la documentación aportada cabe establecer las siguientes determinaciones:

- Respecto al incremento poblacional.

El plan no contiene un estudio poblacional que avale la capacidad poblacional del plan general. No obstante el modelo propuesto, con una capacidad de crecimiento de 670 habitantes sobre la actual población de 1.263, no se considera excesivo.

- Respecto al suelo urbano consolidado.

Se presentan zonas de suelo urbano consolidado productivo en colindancia con suelo residencial. El Informe de la resolución conjunta emitido sobre el documento del Avance aconsejaba la separación de ambos tipos de suelos, advertencia que no ha sido atendida.

Además del conflicto urbanístico de usos, hay que señalar el correspondiente a las condiciones de las edificaciones de usos tan dispares, con incidencia en el ambiente estético del conjunto, a que hace referencia el artículo 34 de las normas relativo a condiciones estéticas generales. En mayor abundamiento de lo dicho citar que mientras en la zona de suelo productivo se permite una altura de 10 metros, en la zona extensivo 1, correspondiente al suelo residencial colindante, la altura máxima es de 6 metros.

Por otro lado, pero también en la misma zona, se observa una parcela de terreno clasificada y calificada como suelo urbano consolidado extensivo 1, de uso residencial, a caballo entre un suelo urbano consolidado de uso productivo y un suelo urbano no consolidado de uso residencial, prácticamente cercada por esos suelos y sin apenas alineación o frente a calle o espacio público, salvo en una pequeña porción (inferior a 3 metros).

Así aparece adosada por el lado sur, con suelo urbano no consolidado, UE-3 (SU-NC/uso residencial) y por los otros tres lados (este, norte y oeste) por suelo urbano consolidado (SUC/uso productivo).

Esta situación anómala, se considera que debe revisarse.

Lindando con la unidad de suelo urbano consolidado UE-4 por su límite sur, se observa una calle de nuevo trazado con una anchura de 6 metros; este ancho se estima, salvo justificación, insuficiente para tráfico rodado, dándose además la circunstancia de plantearse en fondo de saco.

- Respecto al suelo urbano no consolidado.

Con carácter general falta completar la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado con las especificaciones contenidas en los artículos 40, 41 y 42 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y con carácter concreto cumplimentar fichas para cada una de las unidades de ejecución que contiene el Plan. En este sentido cabe señalar lo dispuesto en el artículo 286.2 b) del texto legal mencionado anteriormente en el que se establece que el Plan General simplificado tendrá como determinaciones mínimas el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Deberán contener datos relativos al aprovechamiento medio (Art. 132 de LUAr), superficies de la unidad, de cesiones, densidades, edificabilidades, dotaciones locales, etc., sistema de gestión y plazos. Extremos que no se deducen del expediente analizado.

Los módulos mínimos de reserva exigibles en SU-NC para dotaciones locales (art. 42.4 de LUAr) serán los especificados para planes parciales (art. 54 de LUAr, particularmente los apartados 2 y 4), correspondientes a:

- Espacios libres de dominio y uso público.
- Equipamientos docente, social o deportivo.
- Aparcamientos.

Al tratarse de un plan simplificado, resulta de aplicación el artículo 287 de la LUAr, que dispone que el plan general de ordenación urbana ordenará todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, y solo excepcionalmente remitirá a planeamiento de desarrollo. Esta excepcionalidad no queda justificada en el expediente de este Plan General.

Los datos reflejados, relativos al número aproximado de viviendas en cada unidad de ejecución, se deben justificar, desprendiéndose en todo caso de esos datos, que resultan dispares densidades de viviendas para cada unidad. Cuestión que debe revisarse.

Enlazando con lo anterior deberá justificarse, según prescribe el artículo 145 de la LUAr, la delimitación de todas las unidades de ejecución, al objeto de que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

En la unidad de suelo urbano no consolidado UE-2, se observa la presencia de un vial para tráfico rodado en su límite oeste cuyo ancho se ha reducido de los 10 metros que presentaba inicialmente. No se especifica el nuevo ancho, ni queda justificada su aptitud para su función.

Por otra parte es el Plan General en su documentación el que establece que esa dimensión de 10 metros de ancho, es la mínima en todos los viales nuevos que se tracen para soportar tráfico rodado, en las unidades de ejecución de uso residencial.

Además se ha de prestar atención a los trazados de las nuevas calles para asegurar la continuidad viaria, evitando los fondos de saco.

- Respecto al suelo urbanizable delimitado.

Como en el caso del SU-NC, el Plan no establece ordenación alguna derivándola a planes parciales, situación contemplada como excepcional en planes simplificados, a tenor de lo dispuesto en el artículo 287 de la LUAr. La aplicación de esta excepción debe quedar justificada. Sin perjuicio de ello el Plan debe contener usos, densidades y edificabilidades globales, la ordenación pormenorizada contemplada en el artículo 43.1 de la LUAr, desarrollo de sistemas generales y de redes fundamentales de comunicaciones y servicios, forma de gestión, bases orientativas relativas a calidades plazos y diseño urbano. Al estar ante un Plan General simplificado se podrá prescindir del cálculo del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado, tal como establece el artículo 286.3 d) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. Deberá completarse la ordenación según el artículo 43.2 de LUAr, aplicando los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima establecidos para planes parciales, sin perjuicio de aplicar la normativa específica para el régimen simplificado en cuanto a los módulos de reserva si así quedase justificado.

- Respecto al suelo no urbanizable.

El plan distingue dos categorías: suelo no urbanizable genérico y el especial. Dentro de este último se observan discrepancias en las denominaciones de zonificaciones referidas en planos y memorias. Por lo que deberán corregirse estas discrepancias.

- Respecto a los sistemas generales y dotaciones locales.

Como referencia a sistemas generales, solamente se observa la presencia de esa denominación en el plano de clasificación del suelo, PO-1, en cuanto que señala el sistema general de depuración de aguas residuales.

No queda justificado en el Plan el cumplimiento de espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles, a razón de 5 metros cuadrados/hab. En este sentido cabe indicar lo dispuesto en el artículo 40.b) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón en el que establece que los sistemas generales son contenido del Plan General, que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado, de acuerdo con el artículo 286.3 c) de LUAr, el plan general puede no atenerse, justificadamente y en función de las necesidades del municipio, a los módulos de reserva para parques, jardines y espacios libre públicos.

No resulta posible como se indica en el Plan, diferir a un estudio de detalle las reservas de espacios libres y zonas verdes. De conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, no es contenido de esta figura urbanística establecer reservas que debe fijar el planeamiento.

- Respecto a las normas urbanísticas.

Se señala que las condiciones de uso, volumen y estéticas en zonas de edificación extensiva 1 y 2, denominadas en el plano de calificación de suelo como suelo urbano consolidado extensivo 1 y 2, y reguladas en el artículo 48 de las Normas, se remiten, según se indica en el propio artículo, a las ordenanzas del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable de “los Tapiales”, que se incluye en el nuevo documento como planeamiento recogido, pero también se regulan de forma directa algunas condiciones, dando lugar a incertidumbres y cierta confusión. Por ello se considera que la regulación debe ser inequívoca y directa, emanada desde el propio plan, de manera que el ámbito de aplicación de las ordenanzas de los Tapiales se refiera únicamente a ese sector.

Del mismo modo el artículo 49 condiciones de uso, volumen y estéticas del denominado suelo urbano industrial remiten a las ordenanzas de dos planes parciales, Los Llanos 1 y Los Llanos 2, que se adjuntan como planeamiento recogido. Se considera como en el caso anterior la conveniencia de establecer una regulación directa desde las Normas del Plan en aras a evitar confusiones, y para mayor claridad del documento.

En cuanto al título VII relativo al suelo no urbanizable, se observa que las denominaciones contenidas de las diferentes protecciones de suelo no urbanizable especial no son coincidentes con las reflejadas en planos. Deberá aclararse este extremo.

- Respecto a los informes sectoriales.

—Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

El documento del PGOU incluye como adenda un informe técnico de julio de 2012, que contempla la subsanación de las prescripciones del primer informe del IAA, afectando a memoria, y artículos 40 y 61 de las normas urbanísticas, que deberán integrarse en un texto refundido si no lo estuvieran.

—Servicio Provincial de Medio Ambiente de Zaragoza, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

El informe es favorable, si bien en relación con los montes de utilidad pública manifiesta ciertos desajustes en su delimitación, que parecen quedar subsanados en los planos del documento de aprobación provisional.

—Dirección General de Ordenación del Territorio y Dirección General de Urbanismo: Resolución Conjunta.

La resolución, de fecha 19 de octubre de 2010, recoge una serie de consideraciones a estudiar y justificar en la documentación final del Plan, entre las que destacamos las siguientes:

—Las previsiones de crecimiento en suelo urbano y urbanizable han de estar en concordancia con el necesario estudio poblacional y con el estudio de actividad.

De los datos recogidos en el plan no se desprende una tendencia hacia el crecimiento de la población. El plan prevé una capacidad de crecimiento de 670 habitantes en las nuevas zonas de desarrollo perimetrales al casco, que, aunque no queda justificada se puede considerar razonable. Mismo razonamiento respecto al suelo industrial para el que se prevé un sector de suelo urbanizable delimitado adosado al polígono industrial ocupado en la actualidad la 80% de su capacidad.

—Se considera excesivamente ampliado el suelo urbano.

Se ha suprimido un sector de suelo urbanoizable delimitado residencial y con ello reducido su capacidad poblacional.

—Se aconseja separar el uso productivo del residencial en la zona sur del núcleo urbano.

Se sigue manteniendo el uso productivo junto al residencial en la zona sur del núcleo.

—Parte del suelo clasificado como urbano consolidado no acredita suficientes servicios.

El plan ha previsto la realización de algunas infraestructuras para completar las existentes.

—No hay posibilidad de remitir a planeamiento de desarrollo el SUNC por tratarse de PGOU simplificado.

El Plan sigue incurriendo en el mismo error al remitir, como se ha indicado en anteriores apartados, al estudio de detalle como instrumento para completar la ordenación pormenorizada en las unidades de ejecución en SU-NC.

• Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón:

Aunque el informe es favorable, se mencionan una serie de prescripciones. Entre estas destacamos las relativas al mantenimiento de las obras de protección frente al riesgo de inundación en la carretera A-129 a la entrada del núcleo urbano, al riesgo de inundación al sur en la misma carretera junto al límite con Perdiguera, y la posibilidad de inundación por situaciones de lluvia intensa de los nuevos sectores de SU-NC y SUZ situados a la entrada de la población por el sur.

Estas prescripciones se han tenido en cuenta con carácter previo a la aprobación constando en el expediente un informe de 3 de septiembre de 2012, de la Subdirección Provincial de Carreteras de Zaragoza, acerca de las obras de protección frente a inundaciones en la A129 en el año 1991, con expresa referencia a que desde entonces y hasta la fecha no ha habido episodios pluviométricos que hayan provocado el rebase de lámina de agua por encima de la calzada.

Asimismo se contemplan medidas de seguridad en las ordenanzas de edificación de las UE número 1, 3, 4 y 5, situadas en la entrada al núcleo por el sur, que prescriben que las plantas bajas se situarán con su suelo al menos 1 metro por encima de la rasante.

• Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:

Con fecha 29 de marzo de 2012, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza informa favorablemente el Plan General con unas prescripciones de obligado cumplimiento. Se observa que el documento de aprobación provisional no contempla de forma completa el cumplimiento de las prescripciones, tal como están redactadas en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, referentes a la inclusión de la torre en el catálogo, a la adaptación de las fichas de yacimientos arqueológicos, y al artículo 71 de las normas urbanísticas. Por lo que deberá darse cumplimiento a estos extremos.

• Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

Con fecha 21 de mayo de 2013 se dicta Resolución por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General, estableciendo una serie de determinaciones en relación con la clasificación del suelo no urbanizable especial.

En el documento del Plan General sometido a la aprobación provisional por el Ayuntamiento de Lecín se incluye a modo de adenda, un informe técnico fechado en junio de 2013, sobre cumplimiento de esas determinaciones, en el que se señala que “una vez obtenido informe favorable a la revisión a la aprobación definitiva de la Revisión, con las prescripciones que proceda, se redactará el texto refundido, que incorporará las citadas prescripciones, además de las modificaciones que se deriven del presente informe”.

Este documento contiene una memoria justificativa que da cuenta de cómo se subsanan las prescripciones, un nuevo plano PO-1 de clasificación de suelo, y anexo con nueva redacción de los artículos 66 y 67. Cabe destacar:

—Se estima errónea la determinación referente a la vía pecuaria de Lecínena a Alcubierre.

—No se considera necesario una zonificación del SNU-G, a efectos de proteger ese suelo de la presión de nuevas licencias de viviendas unifamiliares aisladas, considerando suficiente las nuevas normas de protección paisajística introducidas en el artículo 68 de las Normas.

—Se adjunta nuevo cuadro de cifras de superficies de los diferentes tipos de suelo clasificados en el municipio con las correcciones oportunas a efectos de subsanar discrepancias observadas.

—Se incluye nueva redacción de los artículos 66 y 67. (Se observa que el artículo 66 sobre condiciones de protección de recursos naturales hace mención a los yacimientos arqueológicos, etc.).

—Se incluye un nuevo texto a añadir al artículo 68 sobre protección del paisaje para regular las condiciones de la edificación en SNU-E y en su perímetro en una banda de 100 metros de anchura.

No consta en el expediente la solicitud del informe territorial establecido en el artículo 52.1 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, que debería haberse recabado tras la aprobación inicial, no obstante el estado de la tramitación del Plan deberá obtenerse a la mayor brevedad.

- Respecto a NOTEPA.

El documento contiene las fichas del anexo V. Deberá repasarse su contenido una vez el documento esté revisado y corregido.

El documento no se ajusta en su presentación y contenido a los criterios contenidos en NOTEPA o al menos, de forma completa, destacamos que en la información gráfica no se utilizan los acrónimos y nomenclatura establecidos en NOTEPA para clasificación del suelo y su categorías, infraestructuras y equipamientos, sectores, catálogo, calificación urbanística, etc..

La documentación se presentará en formato digital se presentará en dos formatos, no editable y editable, según NOTEPA.

- Otras consideraciones.

El documento carece de cierto grado de sistematización en la clasificación y zonificación de suelos, en relación con la nomenclatura utilizada en documentación escrita y planos, y con los criterios contenidos en la NOTEPA.

Contiene documentos añadidos a modo de adendas, redactados para atender a prescripciones sectoriales, planes recogidos, que modifican e invalidan contenidos de otros documentos, disparidades en cifras de superficies asignadas a cada clase de suelo, que hacen necesarios la revisión detenida de los documentos y redacción de un refundido que subsane, corrija y aclare las incidencias advertidas.

En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta al presente acuerdo Informe de fecha 5 de mayo de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Lecínena de acuerdo con las determinaciones establecidas en el fundamento de derecho decimoquinto del presente acuerdo y en particular por las siguientes:

- Respecto al suelo urbano consolidado.

—Deberá resolverse el conflicto urbanístico de usos, indicando las condiciones de las edificaciones en relación con la incidencia en el ambiente estético del conjunto.

—Se observa una parcela de terreno clasificada y calificada como suelo urbano consolidado extensivo 1, de uso residencial, a caballo entre un suelo urbano consolidado de uso productivo y un suelo urbano no consolidado de uso residencial. Así aparece adosada por el lado sur, con suelo urbano no consolidado, UE-3 (SU-NC/uso residencial) y por los otros tres lados (este, norte y oeste) por suelo urbano consolidado (SUC/uso productivo). Deberá corregirse dicha situación.

- Respecto al suelo urbano no consolidado.
 - Con carácter general falta completar la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado. En otro orden de cosas, y al tratarse de un plan simplificado, resulta de aplicación el artículo 287 de la LUAR.
 - Respecto al suelo urbanizable delimitado.
 - El Plan no establece su ordenación derivándola a planes parciales, situación contemplada como excepcional en planes simplificados, a tenor de lo dispuesto en el artículo 287 de la LUAR. Deberá completarse la ordenación según el artículo 43.2 de LUAR, sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica para el régimen simplificado en cuanto a los módulos de reserva si así quedase justificado.
 - Respecto al suelo no urbanizable.
 - Respecto del suelo no urbanizable especial se observan discrepancias en las denominaciones de zonificaciones referidas en planos y memorias. Deberá corregirse este aspecto.
 - Respecto a los sistemas generales y dotaciones locales.
 - Deberán reflejarse en la documentación del Plan General la totalidad de los Sistemas generales.
 - Deberá justificarse en el Plan el cumplimiento de espacios libres públicos. No obstante en los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado, y justificadamente podrá aplicarse el artículo 286.3 c) de LUAR.
 - Respecto a las normas y Ordenanzas urbanísticas.
 - En relación con las normas urbanísticas la regulación deberá contenerse en un único documento que integre la totalidad de las Normas y Ordenanzas del Plan General.
 - Respecto a los informes sectoriales.
 - Deberá darse cumplimiento a las prescripciones impuestas en los diferentes informes sectoriales en relación con el Plan General, incorporándose en el mismo sus determinaciones.
 - Deberá solicitarse informe territorial en virtud de lo establecido en el artículo 52.1 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.
 - Respecto a NOTEPA.
 - Deberá adaptarse el documento de Plan General a los contenidos establecidos en el Decreto 54/2011, de 22 de marzo.
- Segundo. — Notificar al Ayuntamiento de Leciñena e interesados.
- * * *
- 2. Botorrita.** — *Plan General de Ordenación Urbana. (CPU 2013/132).*
Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Botorrita se han apreciado los siguientes,
- ANTECEDENTES DE HECHO:
- Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 14 de agosto de 2013. El 27 de agosto de 2013 se remitió escrito de devolución debido a la existencia de requisitos formales indispensables para que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza pudiese proceder, en su caso, a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.
- Con fechas de 20 de noviembre de 2013, 18 de diciembre de 2013, 9 y 20 de enero de 2014, tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón nueva documentación relativa al expediente de referencia.
- Segundo. — La documentación presentada corresponde al Plan General de Ordenación Urbana y contiene los siguientes documentos:
- Memoria descriptiva.
 - Memoria justificativa y estudios anexos.
 - Catálogo.
 - Normas urbanísticas y fichas generales.
 - Estudio de sostenibilidad económica.
 - Documentación ambiental.
 - Planos de información.
 - Planos de ordenación.
 - Fichas NOTEPA.
- Tercero. — 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 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo 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.
- Con fecha 14 de abril de 2011 se emitió Resolución Conjunta por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, en relación al Avance del PGOU de Botorrita.
- Cuarto. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 25 de octubre

- de 2011, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 268, de fecha 22 de noviembre de 2011 y en el periódico “Heraldo de Aragón”, de 26 de diciembre del mismo año. En el período de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 6 de agosto de 2013, se formulan 27 escritos de alegaciones.
- Quinto. — Con fecha 5 de agosto de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Botorrita adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.
- Sexto. — El municipio de Botorrita, perteneciente a la comarca de Zaragoza, se sitúa en el denominado “corredor del río Huerva”. Cuenta con una superficie total de 19,81 kilómetros cuadrados, existiendo un único núcleo de población a una altitud de 394 metros s.n.m. Está situado a 22 km al suroeste de la ciudad de Zaragoza, siendo su principal vía de acceso la Autovía mudéjar (A-23).
- Séptimo. — El municipio de Botorrita posee en la actualidad, como instrumento de planeamiento urbanístico, un Plan General de Ordenación Urbana homologado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 23 de septiembre de 2002. Las normas urbanísticas fueron publicadas con fecha 11 de diciembre del mismo año.
- Dicho Plan General ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
- Modificación puntual número 1, consistente en el cambio de clasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable delimitado para la creación de un sector de uso industrial, contando con aprobación definitiva municipal de 16 de mayo de 2.003.
 - Modificación puntual número 2, consistente en la división en dos sectores del sector 1 de suelo urbanizable delimitado de uso residencial, contando con informe de suspensión por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, con fecha 30 de marzo de 2010, y por tanto, sin aprobación definitiva municipal.
 - Modificación puntual número 3, consistente en el cambio de una serie de artículos de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas, contando con aprobación definitiva.
- Consta además, con fecha 8 de junio de 2005, la aprobación definitiva del plan parcial del sector industrial de suelo urbanizable delimitado, cuyo ámbito fue objeto de reclasificación en la modificación puntual número 1 anteriormente referida.
- En suelo urbano, el PGOU vigente distingue las siguientes zonas:
1. Zona del casco antiguo, cuya tipología edificatoria es la de edificios unifamiliares en manzana cerrada.
 2. Zona de expansión, con dos tipologías: unifamiliar en hilera, próxima al anterior, y aislada, que rodea el caserío actual y que, además, se ha extendido al otro margen de la carretera a Fuendetodos.
 3. Zona de uso industrial y/o almacenaje situada al suroeste del pueblo.
- Se contemplan además las zonificaciones correspondientes a equipamientos, zonas verdes, y espacios libres deportivos.
- En suelo urbano no consolidado existen delimitadas las siguientes unidades de ejecución:
- UA1, de 17.064 metros cuadrados, sujeta a Plan Especial de Reforma Interior. En el centro del casco urbano.
 - UA3, de 31.668 metros cuadrados, sujeta a Plan Especial de Infraestructuras. Al otro margen de la carretera a Fuendetodos.
 - UA4, de 7.189 metros cuadrados, sujeta a Plan especial de infraestructuras. A continuación de la UA3.
- Existe además otro ámbito de suelo urbano no consolidado industrial sujeta a Plan especial de reforma interior ubicado al suroeste del núcleo.
- Existen además los siguientes sectores de suelo urbanizable delimitado:
- Sector 1, de 242.099 metros cuadrados, de uso residencial, sujeto a Plan parcial, al noroeste del núcleo urbano.
 - Sector 2, de 163.577 metros cuadrados, de uso industrial, sujeto a Plan parcial, al suroeste del núcleo y separado de este.
- De los ámbitos de desarrollo indicados, únicamente se ha ejecutado el Sector 2, que cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado.
- Octavo. — En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:
1. Informe del Administrador de Infraestructuras ferroviarias (ADIF), de fecha 7 de mayo de 2012.
- Emite informe favorable, no observándose usos contrarios a los indicados en la Ley del Sector Ferroviario y su reglamento, si bien condicionado a las prescripciones que se establezcan por ADIF durante la tramitación de la preceptiva Autorización de los proyectos de obras que afecten a las zonas de influencia del ferrocarril, artículo 15 LSF y 28 a 33 RSF.
2. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, del Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 10 de mayo de 2012.
- El informe señala una serie de consideraciones y condicionantes a tener en cuenta, para que en la documentación final se den por incorporados los efectos territoriales generados por el planeamiento urbanístico. Estas se indican de forma resumida a continuación:
- En relación a la documentación aportada:
 - Se analizarán los riesgos naturales que afecten a los usos previstos en suelo urbano y urbanizable.

—Sería conveniente elaborar una Memoria de Sostenibilidad Económica, donde se pondere el impacto de las actuaciones planificadas sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

—Se realizará el catálogo de patrimonio cultural.

—En relación a la población, el sistema de asentamientos y la vivienda:

—Sería conveniente reconsiderar la autorización de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable.

—Sería conveniente reconsiderar las ampliaciones de suelo para uso residencial injustificadas de acuerdo a la evolución demográfica del municipio y que supone incrementar en el período de vigencia del PGOU propuesto el triple de la población actual, contando además con la escasa demanda de la misma en el planeamiento vigente, en el que ya se consideran suelos urbanizables para estos usos desde 2002.

—Se tendrá en cuenta, en los nuevos desarrollos, la contaminación acústica y la posibilidad de accidentes asociados a los usos residenciales propuestos en torno a la travesía de la carretera A-2101.

—En relación a las comunicaciones, infraestructuras de transportes, telecomunicaciones, hidráulicas y energéticas:

—Se recomienda analizar el tráfico de vehículos pesados del polígono San Antonio, en especial en lo que respecta a las afecciones generadas por la travesía a los usos del suelo urbano clasificado, estableciendo las medidas necesarias de compatibilización.

—En relación a equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales:

—Se recomienda analizar las previsiones de dotaciones y servicios urbanos básicos a lo largo del período de vigencia de la revisión del PGOU, dadas las posibles carencias de las mismas y su influencia en los importantes desarrollos previstos.

—En relación a los usos del suelo y las actividades económicas:

—Se identificarán las granjas existentes que incumplen las distancias mínimas a suelo urbano en aplicación del Decreto 94/2009, aplicando lo dispuesto en el Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación.

—Sería conveniente intervenir en la reordenación de la isla de suelo urbano industrial municipal al suroeste de la población dada su incompatibilidad con otros usos, entre los que se encuentran los ganadero, ausencia de accesos adecuados, presencia de áreas de vertidos y otras construcciones sin calificar.

—En relación al uso, aprovechamiento y conservación de recursos naturales básicos, patrimonio natural y paisaje:

—Se recomienda analizar con más detalle los valores paisajísticos y establecer qué proyectos requieren estudio previo de impacto paisajístico.

—En relación al uso, sostenibilidad y conservación del patrimonio cultural:

—Se recomienda analizar la integración del BIC y su entorno de protección con la unidad de ejecución "Torrecilla".

3. Informe de la Dirección General de Infraestructuras, dependiente del Ministerio de Defensa, de fecha 27 de septiembre de 2012.

Se informa que no consta la existencia de ninguna propiedad adscrita a su Departamento en el término municipal de Botorrita, por lo que no se formulan objeciones al proyecto de Plan General de Ordenación Urbana.

4. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 15 de noviembre de 2012. Del citado informe cabe destacar los siguientes aspectos:

a) En lo que respecta a la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, se indica que no procede la emisión de informe en cuanto a las actuaciones en las áreas de suelo urbano no consolidado (Jaulín, Torrecilla y Báscula), y en el sector de Suelo urbanizable delimitado "Eras Bajas", puesto que se encuentran fuera de la zona de afección de cauces públicos. No obstante, se indican varias previsiones:

7. Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros.

8. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo, así como las que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

b) En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, se informa favorablemente, en lo que respecta a las actuaciones del suelo urbanizable no delimitado Albitrera, debiendo sujetarse a una serie de previsiones, de entre las cuales destacamos, por su importancia, la conveniencia de analizar los riesgos y adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a la legislación de Protección Civil, para los terrenos que, afectados por este planeamiento, se encuentran previsiblemente en zona inundable en período de retorno de quinientos años.

c) En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, se informa favorablemente.

d) Se indican, por último, una serie de consideraciones a tener en cuenta, respecto a la red de saneamiento, en el desarrollo de los ámbitos urbanizables previstos.

Cabe destacar que el ámbito de suelo urbanizable no delimitado denominado Albitrera, considerado en el documento de aprobación inicial, ha sido eliminado en el de aprobación provisional, clasificándose sus terrenos como suelo no urbanizable genérico.

5. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, de fecha 19 de septiembre de 2013.

Se informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Botorrita, en lo que es materia de su competencia.

6. Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de fecha 4 de noviembre de 2013.

El PGOU es informado favorablemente en lo que respecta a la carretera A-2101, perteneciente a la Red Local Autonómica, con las siguientes prescripciones:

• En el documento de normas urbanísticas, en el artículo 396 (Zonas de protección) se menciona la Ley 8/1998, indicando las distancias de las zonas de protección, así como la de la línea límite de edificación, haciendo una descripción de esta última. En este mismo artículo, se dice que "En el tramo urbano de la carretera, la línea límite de edificación se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento Autonómico".

En el PGOU deberán quedar claramente especificados aquellos tramos que tengan la condición de tramos urbanos, y/o travesías haciendo referencia al régimen de distancias mínimas que la legislación sectorial dispone. En las travesías se procurará no sacar de ordenación a ninguna vivienda existente, procurando que en ningún caso sea menor de 5,50 metros esta distancia.

En el plano de ordenación PO 1.5, están representadas las zonas de protección (zonas de servidumbre y afección, pero no el dominio público) y la línea límite de edificación para la carretera A-2101, estando estas zonas acotadas, incluyéndose una leyenda aclaratoria. No obstante, la escala del plano hace difícilmente identificables dichos límites.

Por tanto, deberán quedar perfectamente descritas, definidas y acotadas en el PGOU, tanto en la documentación escrita como en los planos, según la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón, las zonas de protección y la línea límite de edificación de la carretera A-2101 a su paso por el término municipal de Botorrita.

• Se observa que se ha eliminado la rotonda del acceso sur que incluía la Revisión del PGOU de Botorrita, informada el 2 de julio de 2012 negativamente por esta Dirección General de Carreteras.

• Todas las zonas de protección y defensa de la autovía A-23 y de la carretera N-330 pueden verse afectadas por la modificación del planeamiento. Por tal motivo, y con respecto a estas carreteras, la competencia de emisión del informe sectorial preceptivo recae en la Demarcación de Carreteras de Aragón del Ministerio de Fomento, por lo que se prescribe solicitar informe a este organismo.

• Cualquier actuación concreta que se realice dentro de la zona de influencia de las carreteras de competencia autonómica, requerirán previamente a su ejecución de una solicitud de autorización al Servicio Provincial de Zaragoza.

7. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 29 de noviembre de 2013.

Se informa favorablemente la revisión del PGOU de Botorrita con las siguientes observaciones:

• Se incluirán las cargas urbanísticas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración en el Estudio Económico de los Planes de Reforma Interior que desarrollen las Unidades de Ejecución de Torrecilla, Jaulín, Báscula y Sector 1.

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

8. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de Información, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 9 de enero de 2014.

Según el informe, analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que el mismo no está alineado con la legislación vigente en los artículos 483, 488 y 494 de las normas urbanísticas, especialmente en lo relativo a lo señalado en los apartados a, b y c del punto 1 de dicho informe. En consecuencia, se deberá proceder a la revisión del mismo en orden a su alineamiento completo con la legislación vigente en la materia.

Dichos apartados del informe se refieren, respectivamente, a las licencias para la instalación de infraestructuras de telecomunicación, a la conexión a las redes de ICT y a la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones de viviendas.

9. Consta escrito, de fecha 21 de marzo de 2014, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en el que se informa al Ayuntamiento de Botorrita de que las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, tanto en la N-330 como en la A-23, deben ser incluidas tanto en la documentación escrita como en la gráfica. Esta corrección es necesaria para emitir el correspondiente informe d

10. El Plan General. Se aporta la nueva solicitud del Ayuntamiento, con fecha 15 de abril de 2014, para lo que presentan un nuevo plano.

11. Consta solicitud de informe a la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad, (ahora Dirección General de Conservación del Medio Natural), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 14 de noviembre de 2011. No consta el referido informe.

12. Consta solicitud de informe a la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 14 de noviembre de 2011. No consta el referido informe.

Noveno. — Consta Resolución de 26 de octubre de 2012, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Botorrita. En la misma se establecen las siguientes determinaciones:

1. El planeamiento propone un modelo de desarrollo residencial desligado del núcleo actual, al otro lado de la carretera A-2101, con elevados crecimientos que no responden a un modelo de desarrollo fundamentado en las expecta-

tivas, sociales y demográficas, reales del municipio. Así se considera conveniente un desarrollo gradual, acoplado a la demanda, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio, en el que prime la ocupación y/o rehabilitación de espacios interiores en suelo urbano consolidado frente al desarrollo de nuevos sectores.

2. Se deberá revisar la clasificación del suelo urbanizable que aporta una sobreoferta de suelo residencial sin conexión con el tejido urbano.

3. Deberá cartografiarse de forma correcta el dominio público pecuario del término municipal, respetando la integridad de las vías pecuarias, las cuáles se clasificarán como suelo no urbanizable especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

4. Se valorará la incorporación de las zonas inundables dentro del suelo no urbanizable especial.

5. En relación con la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, sería recomendable establecer limitaciones, buscando entre otros objetivos un desarrollo municipal equilibrado y sostenible, primando el concepto de ciudad compacta frente al disperso, administrando de manera integral los recursos como el agua, energía, residuos, etc.

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

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

Décimo. — 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, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del 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 marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Cabe indicar que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo. La referida modificación, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta, afecta a los instrumentos de planeamiento urbanísticos aprobados inicialmente con posterioridad al 6 de agosto de 2013. Dicha circunstancia implica que el marco normativo aplicable a la presente modificación es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón sin las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un Plan General de Ordenación Urbana 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 equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

El estudio del presente expediente analizará los distintos aspectos que componen un expediente de Plan General, como son la documentación que debe contener, la justificación, la coherencia de la propuesta, entre otras.

Entre las exigencias documentales, 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 extremos como la conveniencia y la oportunidad, los criterios de ordenación y objetivos, las diferentes alternativas contempladas, etc. Así, la motivación es un elemento formal de las alteraciones del planeamiento de capital importancia para la legalidad de las mismas. El “ius variandi”, en cuanto potestad administrativa, es un poder jurídico sometido a la Ley y al Derecho, cuyo ejercicio debe justificarse caso por caso. Por otra parte, la discrecionalidad de los planes debe ser equilibrada por una puntual explicación de las concretas elecciones que la modificación singular del plan realiza. La legislación urbanística exige un alto nivel de la que podemos llamar justificación-motivación de las alteraciones del planeamiento.

Cuarto. — El objeto de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Botorrita que se tramita es, básicamente, el de llevar a cabo la actualiza-

ción de la figura de planeamiento a la normativa vigente, incluyendo, entre otros aspectos, la regulación de las protecciones derivadas de aspectos ambientales, sectoriales y culturales.

Quinto. — Del análisis de la memoria justificativa aportada, cabe destacar los siguientes aspectos:

1. Los objetivos fundamentales del planeamiento, objeto de estudio, son los siguientes:

Como objetivos globales del planeamiento se señalan los siguientes:

- Preparar al municipio de Botorrita para su integración urbanística en el Área Metropolitana de Zaragoza y en el corredor del Huerva, a medio y largo plazo.

- Proteger de forma integral su patrimonio de alto valor ecológico y arqueológico.

- Cumplir el modelo de municipio compacto sin generación de otros núcleos diferenciados que consuman recursos sin justificación.

Se establecen además una serie de metas más concretas, para cada clase de suelo diferenciado, entre otras:

- En el suelo urbano consolidado:

- En uso residencial, corregir los desequilibrios existentes en cuanto a parámetros urbanísticos.

- En casco antiguo, conservar y completar su trama urbana, regular las intervenciones de sustituciones y reformas de edificios y usos.

- En el suelo urbano no consolidado:

- En uso residencial, mantener la delimitación de las unidades de ejecución como áreas de reforma interior.

- En uso industrial, mantener los criterios del plan parcial que generó el reciente polígono industrial, potenciando su uso como fuente de sostenibilidad económica de los habitantes del municipio.

- En el suelo urbanizable delimitado:

- Permitir el asentamiento de nuevos habitantes en una ordenación íntegramente de nueva planta que aporte las reservas para dotaciones locales correspondientes.

- En el suelo no urbanizable genérico:

- Delimitarlo perimetralmente, con expresión de la circunstancia que ha determinado su preservación del proceso urbanizador y edificatorio, ordenando las actividades y construcciones permitidas.

- En el suelo no urbanizable de especial protección:

- Proteger los valores agrícolas, paisajísticos y culturales de estos suelos, cumpliendo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y la legislación sectorial.

- En relación a las infraestructuras viarias:

- Consolidar su papel de estructuradores del territorio comarcal, con su área de influencia para posibilitar que se instalen nuevas redes generales de servicios en esa banda de terreno.

2. En cuanto al modelo adoptado, la estructura orgánica del territorio municipal está constituida por:

- El corredor de infraestructuras comarcales, que atraviesa el término de este a oeste por el norte, constituido por la Autovía Mudéjar, la vía de ferrocarril Valencia-Zaragoza, la carretera nacional N-330 y las infraestructuras de servicios comarcales que dan servicio al Corredor del Huerva.

- La zona paralela al anterior Corredor por el sur, apoyada en el cauce del río Huerva, y constituida por la huerta del río y sus usos agrícolas, donde puede coexistir el uso hortícola y el de ocio público.

- La estructura montañosa que ocupa el tercio sur del término, a proteger por sus valores paisajísticos y naturales.

- Una gran explanada central dedicada al cultivo de secano, pretendiendo la conservación del valor económico y ecológico de esa zona.

- La carretera local A-2101, eje entre el suelo urbano y el urbanizable residencial, ámbitos constituidos por:

- El núcleo residencial tradicional y su aureola de crecimiento.

- Un nuevo núcleo residencial menos denso, de vivienda unifamiliar, colectiva y dotaciones locales, en el otro margen de la carretera local.

- El polígono industrial, como suelo destinado a usos productivos, unido a las áreas de suelo residencial anteriormente señaladas por la misma carretera local, pero suficientemente separado para no ejercer una influencia negativa.

Se indica que en el territorio municipal no ha sido ocupado por edificaciones aisladas destinadas a vivienda en el suelo rural, casi toda la población de Botorrita ha vivido en el núcleo tradicional.

3. En cuanto al cálculo estimado de la nueva capacidad poblacional, se adjunta como Anexo a la memoria justificativa un documento denominado “Análisis socioeconómico y proyección demográfica en cotorríta”.

Para el cálculo de la proyección de la evolución demográfica a 15 años, en justificación a la previsión de vivienda efectuada, se ha considerado el incremento demográfico producido entre los años 2008 y 2012 en el Corredor del Huerva, integrado por los municipios de Cuarte, Cadrete, María de Huerva, Muel y Botorrita, teniendo en cuenta que existen unas condiciones similares para el desarrollo de los mismos, según la situación socioeconómica actual.

En base a dicho incremento, se han calculado las tasas de crecimiento del corredor del Huerva empleando dos modelos: el aritmético, considerando una evolución lineal, y el geométrico, considerando constante el porcentaje de crecimiento por unidad de tiempo. Aplicando esas tasas al municipio de Botorrita, se prevé una población en 2028 de 1.413 habitantes, según el modelo arit-

mético, y 2.125 según el modelo geométrico. Este último, supondría un incremento de 1.593 habitantes nuevos respecto a la población de 2012.

De acuerdo con estos cálculos, el incremento de viviendas previsto, necesario para cubrir las nuevas demandas es el siguiente, según la densidad de vivienda prevista por hectárea para cada ámbito de desarrollo:

- Habitantes del municipio año 2013: 516.
- Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial: 522 (174 viv × 3 hab/viv).
- Nuevos habitantes estimados en SUD residencial: 1.596 (532 viv × 3 hab/viv).
- Población total estimada: 2.634.

Teniendo en cuenta la previsión de 706 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 2.118 nuevos habitantes sobre los 532 actuales, lo que equivaldría a quintuplicar la actual población del municipio.

Sexto. — En cuanto a la clasificación y calificación del suelo el PGOU aportado distingue las siguientes categorías:

- 1. Suelo no urbanizable:
 - Como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:
 - SNU-E/EN-RN: Protección del Ecosistema Natural: Red Natura 2.000. Corresponde a la ZEPA “Río Huerva y Las Planas”.
 - SNU-E/P-HU: Protección del ecosistema productivo agrario.
 - Protección de huerta.
 - Protección de huerta y patrimonio arqueológico.
 - SNU-E/EN-VB: Protección del ecosistema natural: Vaguadas y barrancos.
 - SNU-E/ES-CP: Protecciones sectoriales y complementarias: Cauce del río Huerva.
 - SNU-E/ES-VP: Protecciones sectoriales y complementarias: Vías pecuarias. Incluye:
 - La Cañada de Castilla.
 - El Cordel del Plano.
 - La Colada del Soto.
 - SNU-E/ES-SC: Protecciones sectoriales y complementarias: Sistema de comunicación e infraestructuras.
 - SNU-E/EC-YC: Protección del patrimonio cultural: Yacimientos arqueológicos.
- Como suelo no urbanizable genérico se distinguen los siguientes ámbitos:
 - Suelo no urbanizable genérico polígono agrícola.
 - Suelo no urbanizable genérico polígono industrial municipal.
 - Restante de suelo no urbanizable genérico.

El polígono agrícola corresponde a una zona de antiguas granjas de ovino, enfocada ahora al uso exclusivo agrícola, para facilitar la salida del interior del núcleo residencial de algunas naveas agrícolas grandes y almacenes existentes, difícilmente compatibles con el uso residencial.

El polígono industrial municipal corresponde a unos terrenos parcialmente urbanizados donde el Ayuntamiento construyó una nave para crear empleo en el municipio, destinándose en la actualidad a la fabricación de palets de madera.

2. En el suelo urbano se definen las categorías de consolidado y no consolidado. Los límites del suelo urbano propuesto coinciden a grandes rasgos con los del Plan General vigente.

Dentro del suelo urbano no consolidado, se propone la delimitación de tres unidades de ejecución, ya categorizadas del mismo modo en el Plan General vigente, no habiéndose efectuado su desarrollo (UE Torrecilla – UE 3 en PGOU vigente –; UE Jaulín – UE 4 en PGOU vigente – y UE Báscula (UE 1 en PGOU vigente)). Existe además otra zona que ahora se clasifica como suelo urbano no consolidado de uso industrial, donde no se delimita unidad de ejecución, correspondiente al sector número 2 de suelo urbanizable delimitado del vigente Plan General. Se indica que se asigna esta clasificación y categoría porque se ha anulado el proyecto de reparcelación, y la urbanización no ha sido recibida por el Ayuntamiento. Se califica como “área de planeamiento recogido”, sujeta al plan parcial aprobado definitivamente el 8 de junio de 2005. Según la memoria justificativa, se han presentado dos recursos por la vía contencioso-administrativa, no constando resolución en relación al proyecto de reparcelación anulado. Existen deficiencias a subsanar en la urbanización.

Las calificaciones del suelo urbano, recogidas en el plano de calificación de suelo y las normas urbanísticas, son las siguientes:

R1. Casco antiguo. Corresponde a las zonas donde se encuentran los edificios más antiguos del núcleo, ordenados en torno a una trama de calles irregulares, con importantes pendientes.

R2. Ampliación de casco antiguo. Corresponde a una zona donde se ubican varios bloques de viviendas unifamiliares en hilera, construidas en promociones uniformes respecto a alineación, ordenadas en torno a un parque deportivo central que da coherencia espacial y usos al barrio.

R3. Ensanche. Corresponde a una zona de estructura más heterogénea, constituida por viviendas unifamiliares aisladas en su mayoría.

Las condiciones específicas que resultan de aplicación para los equipamientos y espacios libres se recogen dentro de la regulación de cada una de estas zonas R1, R2 y R3, en las normas urbanísticas.

3. En el suelo urbanizable existe únicamente la categoría de delimitado, correspondiendo al sector S1 de uso residencial ya clasificado en el vigente Plan General.

Se trata de un sector, de una superficie de 161.466,00 metros cuadrados, de uso residencial, ubicado al noroeste del núcleo.

Se reduce su superficie respecto al Plan vigente como consecuencia de la delimitación del BIC colindante “Cabezo de las Minas”. Cuenta con un sistema general adscrito (rotonda proyectada en la A-2101).

Se señalan a continuación los parámetros urbanísticos de mayor relevancia previstos en el Plan General para los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado:

	UE TORRECILLA	UE JAULIN	UE BASCULA	SECTOR 1 SUZ-D
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Instrumento de desarrollo	PERI	PERI	PERI	Plan Parcial
Superficie Total	30.059,22 m2	8.082,62 m2	5.029,44 m2.	161.466,00 m2
Nº máximo Viviendas	108	29	37	532
Densidad	36 viv / ha	36 viv / ha	75 viv/ha	33 viv / ha
Parcelas Edificables	24.328,05 m2	7.201,08 m2	4.002,44 m2	
Edificabilidad sobre parcela				
neta	1,2 m2/m2	1,2 m2/m2	1,4 m2/m2	
Edificabilidad total	29.193,66 m2	8.641,29 m2	5.603,41 m2	
Aprovechamiento Medio	0,85 m2 / m2	0,78 m2 / m2	0,96 m2 / m2	0,36 m2 / m2
Cesión (red viaria)	3.672,84 m2	881,54 m2	775,00 m2	
Cesión Ayuntamiento (10%)	10%	10%	10%	10%
Sistema de Actuación	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación
Plazo de desarrollo	5 años	5 años	5 años	5 años

Séptimo. — En cuanto a los Sistemas Generales, cabe indicar que éstos son señalados en el plano de ordenación PO 3.5, así como en la regulación que las normas urbanísticas establece para cada una de las zonificaciones en las que se hayan insertos los ubicados en suelo urbano. En dicha clase de suelo se prevén los siguientes nuevos sistemas generales:

— En la zona ensanche (R3) sistema general de espacios libres junto al cementerio.

— Con adscripción al sector de suelo urbanizable delimitado residencial, la rotonda partida en la carretera local A-2101 de Botorrita a Fuentetodos.

Octavo. — En cuanto a las reservas previstas en Suelo Urbano no consolidado y Urbanizable son los siguientes:

- UE Torrecilla:
 - Edificabilidad: 29.193,99 metros cuadrados.
 - Habitantes equivalentes: 973,13 hab.eq.
 - Espacios libres (DL-EL): Mínimo 5.838,78 metros cuadrados (el mayor de 973,13 × 6 metros cuadrados/hab.eq. o 10% 30.059,22 metros cuadrados). previsto 2.058,05 metros cuadrados.
 - Equipamientos (DL-EQ): Mínimo 4.865,65 metros cuadrados (973,13 × 5 metros cuadrados/hab.eq.). previsto 0 metros cuadrados.
 - Aparcamiento esp. públicos: mínimo 65 plazas (20% de 973,13 hab.eq./3 hab.eq.). previsto-plazas.

Se han reducido los módulos de reserva para dotaciones locales atendiendo al artículo 42.5.a de la Ley de Urbanismo. La dotación de espacios libres se sitúa separando las manzanas residenciales de la carretera, tratándose de suelos con importantes pendientes en alguna zona.

- UE Jaulín:
 - Edificabilidad: 8.641,29 metros cuadrados.
 - Habitantes equivalentes: 288,04 hab.eq.
 - Espacios libres (DL-EL): Mínimo 1.729,74 metros cuadrados (el mayor de 288,29 × 6 metros cuadrados/hab.eq. o 10% 8.082,62 metros cuadrados). previsto 0 metros cuadrados.
 - Equipamientos (DL-EQ): Mínimo 1.440,20 metros cuadrados (288,04 × 5 metros cuadrados/hab.eq.). previsto 0 metros cuadrados.
 - Aparcamiento esp. públicos: mínimo 19 plazas (20% de 288,04 hab.eq./3 hab.eq.). previsto-plazas.

Se han eliminado los módulos de reserva para dotaciones locales atendiendo al artículo 42.5 a) de la Ley de Urbanismo.

- UE Báscula:
 - Edificabilidad: 5.603,41 metros cuadrados.
 - Habitantes equivalentes: 186,78 hab.eq.
 - Espacios libres (DL-EL): mínimo 1.120,68 metros cuadrados (el mayor de 186,78 × 6 metros cuadrados/hab.eq. o 10% de 5.029,44 metros cuadrados). previsto 0 metros cuadrados.

- Equipamientos (DL-EQ): mínimo 933,90 metros cuadrados (186,78 × 5 metros cuadrados/hab.eq.).
- previsto 252,00 metros cuadrados.
- Aparcamiento esp. públicos: mínimo 12 plazas (20% de 186,78 hab.eq./3 hab.eq.).
- previsto-plazas

Se han reducido los módulos de reserva para dotaciones locales atendiendo al artículo 42.5.a de la Ley de Urbanismo.

Las tres unidades de ejecución, UE Torrecilla, UE Jaulín y UE Báscula, y el Sector 1 cederán 10% del aprovechamiento medio, según las normas urbanísticas.

Noveno. — El Plan General de Ordenación Urbana contiene el documento referente a las normas urbanísticas, en el que se concretan las principales condiciones de edificación para las distintas zonas (Suelo Urbano: Casco antiguo R1, Ampliación de Casco Antiguo R2, Ensanche R3, UES Jaulín y Torrecilla, UE Báscula. Suelo urbanizable delimitado y suelo no urbanizable – genérico y especial-).

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

- Patrimonio arqueológico:
 - Cabezo de las Minas. Bien de Interés Cultural, Zona arqueológica, Tipo 1.
 - Cerro de San Antonio. Bien Inventariado, Yacimiento arqueológico, Tipo 2.
 - La Canalilla. Bien Inventariado, Yacimiento arqueológico, Tipo 2.
 - El Plano – Loma Castellana. Bien Inventariado, Yacimiento arqueológico, Tipo 2.
 - Cabezo del Buitre. Bien Inventariado, Yacimiento arqueológico, Tipo 2.
 - Los Collados. Bien Inventariado, Yacimiento arqueológico, Tipo 2.
 - Los Alfamenes. Patrimonio arqueológico, Tipo 3.
- Patrimonio arquitectónico:
 - Iglesia de San Agustín. Protección integral, Tipo 1.
 - Puente. Protección ambiental, Tipo 2.

Undécimo. — El estudio económico incluye como relación de actuaciones propuestas las siguientes:

- Sector 1 de suelo urbanizable delimitado.
- UE Torrecilla, de suelo urbano no consolidado.
- UE Jaulín, de suelo urbano no consolidado.
- UE Báscula, de suelo urbano no consolidado

Duodécimo. — Del análisis de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones:

1. Respecto al incremento poblacional:

Los datos del IAEST a 1 de Enero de 2013 sitúan la población de Botorrita en 516 habitantes, población que se ha mantenido bastante estable desde inicios del siglo XX, con variaciones escasamente significativas.

Según la tabla del IAEST relativa a la vivienda, existen en Botorrita 239 viviendas, todas de tipo familiar, de las cuales 191 son principales y 48 no principales. De estas últimas 7 están vacías.

En la tabla del IAEST dedicada a los edificios, superficies y viviendas según tipo de obra para los años 2001 a 2012, se refleja la actividad de la construcción de nuevas viviendas y actuaciones de rehabilitación en este período de tiempo, señalándose un total de 48 nuevos edificios residenciales, y 1 única rehabilitación de vivienda. Esto supone una media de 4 viviendas nuevas por año.

El Plan General plantea la construcción de unas 706 viviendas, 174 en suelo urbano no consolidado y 532 en suelo urbanizable delimitado, si bien se debe hacer la matización de que dos de las tres unidades de ejecución previstas se encuentran ya prácticamente consolidadas por la edificación residencial.

Así pues, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 2.118 nuevos habitantes sobre los 516 actuales, lo que equivaldría a quintuplicar la población del municipio. De considerar que el 25% de las nuevas viviendas serán secundarias, en proporción similar a la actual, como ha hecho el análisis de proyección demográfica incluido en la memoria justificativa del Plan General, la nueva población permanente sería de 1.588, cuadruplicándose la población actual.

Para el cálculo de la proyección demográfica del municipio para el horizonte máximo de gestión del Plan General, no se puede obviar la favorable localización de Botorrita dentro del corredor del Huerva, y en relación al municipio de Zaragoza, que ha impulsado el crecimiento económico y poblacional en municipios cercanos. Ahora bien, no se entiende justificable la utilización exclusiva en dichos cálculos de la tasa de crecimiento poblacional del corredor del Huerva en su conjunto en años recientes, a pesar de que los municipios considerados puedan compartir ciertas similitudes con Botorrita, ya que el reciente desarrollo urbanístico producido en dichos municipios (como Cuarte, Cadrete, María de Huerva...) no es el único parámetro en el que se apoya la posible demanda de nueva edificación residencial en el municipio que nos ocupa.

Tampoco se ha estudiado la existencia o no de vivienda vacía en los municipios del corredor que han experimentado importantes desarrollos, ni la existencia en los mismos de suelo pendiente de desarrollo.

Así pues, se considera que el incremento poblacional previsto no se encuentra correctamente justificado, y a falta de otra información adicional, parece desmesurado en relación a las necesidades previsibles del municipio

según la evolución demográfica y las condiciones económicas actuales, además del hecho de que en el período de vigencia del actual Plan General tampoco se ha producido el desarrollo de las tres unidades de ejecución que, en la Revisión que ahora se tramita, se siguen contemplando.

2. Respecto al suelo Urbano consolidado y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no consolidado:

En lo que se refiere a las calificaciones del suelo urbano consolidado, se comprueba lo siguiente:

—En Casco Antiguo R1, se fija una ocupación del 100% de parcela neta, y una edificabilidad de 3 metros cuadrados/metro cuadrado, cuando actualmente se permite el 75% de ocupación y la edificabilidad es la resultante de la ocupación permitida por el número de plantas permitidas, esto es, 2,25 metros cuadrados/metro cuadrado. En relación a esto, se considera conveniente justificar la razón del incremento propuesto, y en todo caso, mantener un fondo máximo edificable.

—En Ensanche R3, correspondiente a la antigua zona residencial aislada del Plan vigente, se amplían las tipologías, de unifamiliar aislada a unifamiliar aislada, colectiva, residencia comunitaria, y la vivienda unifamiliar en hilera o adosada, que sustituye a la unifamiliar aislada como uso característico. Se incrementan significativamente edificabilidad (de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado a 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado), ocupación del suelo (de 30% a 60%), y se disminuye la parcela mínima (de 600 metros cuadrados a 300 metros cuadrados), el frente mínimo de parcela (de 12 metros a 6m) y los retranqueos a linderos. Todo ello supondría una intensidad de uso admisible mucho mayor a la permitida en la actualidad, implicando, por un lado, una discordancia con la realidad general de este ámbito urbano, integrado por suelos consolidados actualmente por la edificación unifamiliar aislada, en parcelas de cierto tamaño, y por otro lado, la necesidad de adaptar la suficiencia de espacios libres públicos y equipamientos a la nueva ordenación establecida, que se ha ignorado. Por tanto, a falta de una justificación adecuada al respecto, no se puede considerar correctos los parámetros propuestos con carácter general.

En lo que respecta a las UEs “Torrecilla” y “Jaulín”, se tratan de ámbitos consolidados por la edificación. En ambos casos, igualmente, se han ampliado las tipologías, contemplándose además de la vivienda unifamiliar aislada, también la colectiva, residencia comunitaria, y la vivienda unifamiliar en hilera o adosada, contemplándose esta última como uso característico. Se incrementa la edificabilidad (de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado a 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado) y la ocupación del suelo (de 30% a 60%). Las mismas consideraciones que se hacen para el Ensanche R3 proceden para estas dos unidades de ejecución, teniendo especialmente en cuenta, además, que se han reducido las reservas previstas por la Ley 3/2009 para la UE “Torrecilla” y se han eliminado para la UE “Jaulín”, por motivos del grado de consolidación por la edificación.

En lo que respecta a la UE “Báscula”, se ha introducido como uso característico, además de vivienda unifamiliar en hilera, ya contemplado, vivienda adosada y colectiva hasta un máximo de 40%. Debe quedar convenientemente justificada en la Memoria del Plan la reducción de módulos mínimos de reserva exigibles, ya que esta no puede fundamentarse en el grado de ocupación por la edificación existente, máxime teniendo en cuenta que se mantiene el mismo suelo destinado a equipamiento cuando se están aumentando edificabilidades (1,4 metros cuadrados/metro cuadrado frente a 1,12 metros cuadrados/metro cuadrado), ocupación de suelo (70% de parcela neta frente a 56%) y número de plantas (PB+2 frente a PB+1). De no poderse efectuar esa justificación, se deberán cumplir las reservas mínimas de dotaciones locales previstas por la Ley de Urbanismo, que según los cálculos efectuados, de acuerdo con la superficie máxima construible residencial, serían de 934metros cuadrados para equipamientos y 1120 metros cuadrados para espacios libres, así como 12 plazas de aparcamiento en espacios públicos.

La ordenación prevista para las tres unidades de ejecución se encuentra muy desarrollada en las normas urbanísticas, por lo que se sugiere la posibilidad de no remitir a planeamiento de desarrollo, completando los parámetros que aún no se hubiesen definido, de resultar necesario, desde el propio Plan General, especialmente en lo que respecta a las UEs “Torrecilla” y “Jaulín”, bastante consolidadas por la edificación. En caso de renunciar al planeamiento de desarrollo, se deberían cumplir, desde el Plan General, las prescripciones impuestas por el Instituto Aragonés del Agua en relación a las cargas urbanísticas correspondientes.

3. Respecto al suelo Urbano no consolidado de uso industrial:

Respecto al ámbito industrial en suelo urbano no consolidado, que es señalado como área de planeamiento recogido, remitiendo el nuevo Plan General al correspondiente Plan Parcial en lo que se refiere a la ordenación pormenorizada, no se considera que desde el punto de vista urbanístico exista ningún inconveniente a que se clasifique ahora como suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta que ya está parcialmente urbanizado. En el artículo 312 de las normas urbanísticas se han recogido las deficiencias que quedan pendientes de subsanación, y que se señalan a continuación:

- Cesiones correspondientes al Ayuntamiento de Botorrita.
- Las dimensiones de las parcelas de cesión al ayuntamiento deben reflejarse en un plano donde se acote sus dimensiones y se indique las coordenadas UTM de su emplazamiento
- El suministro eléctrico existente es insuficiente, siendo preciso realizar las dos fases previstas para responder al completo desarrollo del sector.

— Solución de las escorrentías de las aguas pluviales para que no produzcan desmoronamientos en los taludes de las parcelas situadas al Sur.

— Presentación de acta de aceptación de obra civil realizada para telefonía por parte de Telefónica de España

4. Respecto al suelo urbanizable delimitado:

Como se ha indicado al valorar el incremento poblacional previsto, salvo aporte de mayor justificación al respecto, se considera que la previsión de vivienda en el sector 1 de suelo urbanizable delimitado residencial propuesto no es acorde a las necesidades previsibles del municipio, a pesar de que la superficie del sector se ha visto reducida considerablemente respecto a la contemplada en el vigente Plan (de 24,21 ha a 16,14 ha) como consecuencia de la delimitación del B.I.C. “Cabezo de las Minas”.

5. Respecto al suelo no urbanizable Genérico:

— Se deberá señalar en el apartado de las normas urbanísticas relativo a las condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable el tamaño de parcela mínima.

— Respecto al suelo no urbanizable Genérico Polígono Industrial municipal:

Según la memoria justificativa, el ámbito clasificado de esta forma delimita un polígono industrial municipal, donde el Ayuntamiento construyó con todos los permisos una nave en terrenos de propiedad municipal con el objetivo de crear puestos de trabajo en el vecindario. Se indica que la nave sigue siendo propiedad del Ayuntamiento, desarrollándose en ella actualmente la fabricación de palets de madera, y que los terrenos se encuentran parcialmente urbanizados.

El ámbito indicado, amplía ligeramente su delimitación respecto a la contemplada en el Plan General vigente, que se encuentra clasificado en la actualidad como suelo urbano no consolidado de uso industrial, sujeto a Plan Especial de Reforma Interior. Las principales condiciones urbanísticas vigentes en la actualidad son:

— Parcela mínima de 700 metros cuadrados.

— Usos particulares permitidos: Talleres artesanos, pequeña industria y almacenes.

— Situación: edificios medianeros y aislados.

— Ocupación máxima: 75%.

— Edificabilidad: 0,75 metros cuadrados-t/metro cuadrado-s.

En la Revisión que ahora se tramita, se contempla, únicamente en este concreto ámbito de suelo no urbanizable genérico, el uso industrial general como tolerado, donde se ejercen actividades compatibles con el uso residencial del núcleo urbano cercano. Se permiten actividades de obtención o transformación de productos por procesos industriales que no requieran maquinaria de gran potencia y que no sobrepasen los 55 dBA de ruido exterior, así como reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, almacenaje de productos acabados para suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc y en general sin venta directa al por menor. En el restante suelo no urbanizable genérico se prohíbe el uso industrial en general, por lo que las industrias que existan en este quedarán fuera de ordenación.

Las condiciones de la edificación que resultarán de aplicación (teniendo en cuenta que no se han fijado unas específicas) son las generales establecidas para suelo no urbanizable para edificaciones vinculadas a otros usos, ya que no se contempla específicamente el uso industrial. Esto supondrá, como es lógico, unos parámetros mucho más restrictivos que los establecidos en la regulación actual, pero que son los propios del suelo no urbanizable, y que de otro modo entrarían en colisión con el interés de que los usos industriales se implanten en el polígono industrial urbano.

En la Memoria del Plan debe quedar explicado el cambio de clasificación efectuada, respecto al Plan General vigente, si bien dada la desconexión del ámbito con el núcleo urbano, se considera la nueva clasificación más conveniente. Se cambiará la denominación de “polígono”, ya que este no tiene sentido en un suelo no urbanizable, aunque se restrinja el uso industrial a este único ámbito.

• Respecto al suelo no urbanizable Genérico Polígono Agrícola:

En el Plan General vigente, se contemplaba este ámbito, con una delimitación ligeramente distinta, como polígono ganadero en suelo no urbanizable, siendo el objetivo de dicha clasificación el permitir la implantación de este tipo de actividades, con el consiguiente traslado de las mismas próximas al casco actual. Se señala que este ámbito se encuentra sujeto a un plan especial de mejora del Medio Rural.

El objetivo en el nuevo Plan respecto a esta área es transformarla en Polígono de Almacenes Agrícolas, compatible por su proximidad y sus usos con el área residencial, sin hacerle competencia al futuro Polígono Industrial de la carretera a Fuendetodos. Se mantiene en suelo no urbanizable Genérico y así queda integrado plenamente en un ámbito cuyo uso principal es la agricultura de secano, sin incompatibilidad de actividades. Como se ha indicado en relación al suelo no urbanizable Genérico “Polígono Industrial Municipal” se debe cambiar la denominación de “polígono”, ya que este no tiene sentido en un suelo no urbanizable. Del mismo modo, no se han fijado unos parámetros urbanísticos específicos para las construcciones destinadas a almacenes agrícolas, que es el uso principal que se establece, por lo que según la redacción actual, resultarían de aplicación las generales para todo el suelo no urbanizable establecidas en el artículo 344 de las normas urbanísticas.

Respecto a las naves existentes, se indica en el artículo 356 de las normas urbanísticas que serán respetadas aunque incumplan algún parámetro de los establecidos, pero las nuevas edificaciones deberán cumplir todos ellos. En

relación a esto, cabe señalar que para dichas naves resultará de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo en relación a edificios fuera de ordenación, y así se deberá hacer constar en el artículo indicado.

6. Respecto a los Sistemas Generales:

El uso dotacional está previsto en todas las zonificaciones, en todas sus categorías y en cualquier situación. De acuerdo con esto, en las normas urbanísticas, para cada zonificación, se han fijado las intervenciones permitidas en los correspondientes equipamientos y espacios libres tanto en proyecto como ya ejecutados.

Los sistemas generales y dotaciones locales a nivel urbano se han señalado en el plano PO 3.2, distinguiendo entre los existentes y los que se encuentran en proyecto. Se advierte que muchos de los equipamientos y espacios libres del casco urbano se han calificado como dotaciones locales, tales como las escuelas, la parroquia, el pabellón cultural, el centro social o las zonas de juegos infantiles. Sin embargo, por el tamaño del municipio parece lógico que la gran mayoría de las infraestructuras y equipamientos sean calificados como sistemas generales, pudiendo quedar como dotaciones locales aquellas consideradas en aplicación de los módulos de reserva previstos por la Ley de Urbanismo en los ámbitos de desarrollo de suelo urbano no consolidado y urbanizable, por lo que se deberá revisar tal calificación, modificando los documentos correspondientes.

En todo caso, en relación a las dotaciones no ejecutadas, que según las normas urbanísticas se ubican todas ellas en parcelas de propiedad municipal, se deberá hacer constar en el estudio económico los datos relativos a las cargas económicas que recaigan sobre el Ayuntamiento como consecuencia de su ejecución.

El campo de fútbol se debe calificar como sistema general equipamiento deportivo en vez de sistema general de espacios libres, no computando en el cumplimiento de la ratio de sistemas generales de espacios libres públicos.

En la Memoria se debe justificar el cumplimiento de la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 metros cuadrados por habitante para espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo. En dicha justificación no podrá computar el campo de fútbol, ya que se trata de un equipamiento deportivo, ni tampoco el área de esparcimiento en suelo no urbanizable especial, por su distancia al núcleo urbano.

7. Respecto a las normas urbanísticas:

— Artículo 69 - Superficie mínima de la vivienda: Las superficies útiles mínimas de los diferentes recintos que componen la vivienda son, en algún caso, inferiores a las dispuestas en la Orden de 1944, del Ministerio de la Gobernación, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas; Orden que permanece vigente en lo que no se oponga al CTE y mientras no se aprueben unas condiciones higiénicas mínimas de habitabilidad en nuestro territorio que actualicen las ya establecidas. Así pues, se considera necesario aumentar dichas superficies para que como mínimo sean las recogidas en la orden citada.

Art. 78. *Patios*. — De acuerdo con el documento DB-HS del Código Técnico de la Edificación, las condiciones de los patios con los que comunican directamente locales de viviendas donde deba existir aberturas de admisión de aire, (comedores, salas de estar y dormitorios) deberán ser tales que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea al menos igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan, y no menor a 3 metros; siempre y cuando no exista norma urbanística que regule estas dimensiones. En las normas urbanísticas de este Plan General, si se regulan estas dimensiones, concretamente en el artículo 78. No obstante, parece lógico considerar las condiciones fijadas por el CTE como condiciones mínimas, por lo que la regulación del Plan recogida deberá garantizar que como mínimo se cumple lo establecido en el CTE. De lo contrario, se deberá incorporar al Plan un análisis que justifique la necesidad de adoptar parámetros inferiores.

Art. 216. *Ocupación y edificabilidad (zona R2), artículo 240-ocupación y edificabilidad (zona R3)*. — En ambos artículos se deberá eliminar el siguiente párrafo: “Los retranqueos a vía pública y a lindes supondrán la pérdida de la edificabilidad correspondiente, sin poderse aumentar el número de plantas para recuperar esta”, ya que la edificabilidad sobre parcela neta, por definición, es de aplicación a la totalidad de su superficie, y el número máximo de plantas permitidas está fijado en dos, planta baja y una alzada, por lo que se prohíbe rebasar dicho número.

Artículos referidos a equipamientos en las diferentes zonificaciones del suelo urbano: En lo que se refiere a la posibilidad de modificación de uso de equipamientos se deberá hacer remisión a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley de Urbanismo, donde se regula el procedimiento para las modificaciones dotacionales.

Arts. 205, 258. *Sistema general de espacios libres en proyecto*. — Se deberá concretar el uso al que se destina.

Art. 285. *Aprovechamiento medio (UEs Jaulín y Torrecilla)*. — El coeficiente empleado no es el correspondiente al uso característico fijado.

Art. 413. *Coefficientes de homogeneización*. — En este artículo se deberá incluir la justificación los coeficientes de homogeneización por usos empleados en el cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbano y urbanizable delimitado, en función de sus respectivos valores de repercusión determinados sobre la base de un estudio de mercado, tal y como indica el artículo 133 de la Ley 3/2009.

Se considera conveniente actualizar el Capítulo IV relativo a Licencias, dentro del Título X - Desarrollo y Gestión del Plan General, conforme a la legislación vigente en la materia.

8. Respecto a los informes sectoriales:

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

De acuerdo con su informe se deben señalar las granjas existentes que incumplen las distancias mínimas a suelo urbano en aplicación del Decreto 94/2009, aplicando lo dispuesto en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejo de Agricultura y Alimentación. Así pues, se incorporarán a las normas urbanísticas las consideraciones que resulten precisas al respecto.

De acuerdo con los datos señalados en la Memoria Descriptiva, complementada con la información disponible en el portal del Sistema de Información Territorial de Aragón, existen dos explotaciones que incumplirían distancias a núcleo urbano:

- Una granja de gallinas.
- Un aprisco.

Ambos se sitúan al sur del núcleo, y en el caso del aprisco, dentro de suelo urbano, si bien, según la Memoria, este último desaparecerá a corto plazo.

Se deberán prever las medidas necesarias para separar adecuadamente el tráfico peatonal del rodado, mejorando la seguridad, en la UE “Jaulín”, y al otro margen de la carretera, en lo que respecta a las parcelas cuyo acceso tiene lugar desde la misma.

- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo:

Se deberá recabar informe favorable tras la modificación de los artículos correspondientes de las normas urbanísticas, ya que el informe emitido señala que el Plan General no se alinea con la legislación vigente.

- Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón:

Se deberán cumplir las prescripciones impuestas en su informe favorable.

- Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón:

Se deberá recabar el preceptivo informe.

- Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento:

Se deberá recabar el informe solicitado con fecha 15 de abril de 2014, del que no consta emisión. En todo caso se aportará a la documentación del Plan General el nuevo plano PO 1.5 bis presentado al Ministerio de Fomento.

9. Respecto a las alegaciones presentadas:

En el Acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Botorrita, que ahora se tramita, se adoptó la decisión de estimación o desestimación de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, de acuerdo con los informes técnicos elaborados por el equipo redactor.

Se estima necesario hacer referencia a la alegación presentada por Carlos Vallejo Lapetra, en representación de Rafael Vallejo Quílez, solicitando que se revise el Plan, de forma que se solucione la entrada a la parcela de su propiedad, clasificada como suelo urbano consolidado. Según la documentación aportada, en el PDSU aprobado en 1982, anterior al Plan General vigente, se condicionó la concesión de licencias de edificación en la zona D, donde se encuentra la parcela del interesado, a la redacción previa de un estudio de detalle. Al parecer, un estudio de detalle fue elaborado, en relación a las siete parcelas incluidas en la citada zona D.

No obstante, según el informe contestación a la alegación presentada, no hay constancia en el archivo municipal de que el mismo, de 1997, se aprobase, ni que fuese vigente en ningún momento. Se desestima la alegación presentada, señalando que la obtención del vial de acceso a la parcela del interesado requerirá el pertinente estudio de detalle que complete las determinaciones del Plan General.

Entre el plano PI 5.2 de información catastral urbana, presentado dentro de la documentación del Plan que ahora se tramita, y la información disponible en la Sede Electrónica del Catastro, existen discrepancias en lo que se refiere a las parcelas señaladas en el borrador de estudio de detalle que acompaña a la alegación.

La parcela del alegante es la señalada como 39 en el plano del Catastro, y las restantes del borrador de estudio de detalle, la 36, 38, 40, 32, 44 y 45.

En relación a esta alegación, se considera necesario dar solución de acceso a las parcelas de suelo urbano consolidado afectadas desde el propio Plan General que ahora se tramita, no pareciendo conveniente remitir a un estudio de detalle posterior, máxime cuando el nuevo vial que se requiere abrir no es de carácter interior.

10. Respecto a las fichas NOTEPA:

Se deberán revisar los datos incorporados a las fichas, ya que se ha detectado alguna discordancia. Se incorporarán asimismo las modificaciones que resulten necesarias para la subsanación de los restantes reparos detectados.

11. Otras consideraciones:

1. En relación a los riesgos.

En suelo no urbanizable, las zonas de riesgo representadas en el plano PI.6 se han clasificado de la siguiente manera:

- El suelo con riesgo por infraestructuras de comunicación, como suelo no urbanizable especial correspondiente a protecciones sectoriales y complementarias: sistema de comunicación e infraestructuras.
- El suelo con riesgo por pendientes y erosión, como suelo no urbanizable especial correspondiente a protección del ecosistema natural: Red Natura 2000.
- El suelo con riesgo por inundabilidad, como suelo no urbanizable especial correspondiente, en parte a protección del ecosistema productivo agrario, en parte a protección del ecosistema natural (vaguadas y barrancos), y en parte a protección del patrimonio cultural.

Se constata que existen varias zonas grafiadas con riesgos en el plano PI.6, por inundabilidad y por pendientes y erosión, que se incluyen en suelo no urbanizable genérico, debiéndose aportar una justificación del mantenimiento de dicha clasificación. También se señalan algunas zonas en suelo urbano con riesgo por pendientes y erosión. En todo caso, dado que en la Memoria no se ha recogido un apartado referido a los riesgos, parece adecuado incorporar el mismo, así como incorporar las medidas pertinentes en las normas urbanísticas para evitar dichos riesgos, especialmente, si resultase necesario, en suelo urbano. Todo ello sin perjuicio de que la competencia en materia de protección civil corresponde a la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, debiéndose incorporar al Plan General que se tramita las prescripciones que se puedan indicar en su preceptivo informe.

En los artículo 364, de las normas urbanísticas, referido al suelo no urbanizable de especial protección del ecosistema productivo agrario, protección de huerta, y en el 384, referido al suelo no urbanizable de protecciones sectoriales y complementarias: cauce del río Huerva, se indica que se elaborará un Estudio de Inundabilidad de todo el cauce del río Huerva y su huerta. A este respecto, no se tiene actualmente constancia de que se haya realizado. Si bien parece lógico que se realice previamente a la aprobación definitiva del Plan General que ahora se tramita, de tal forma que se incorporen ya las consideraciones que resulten del mismo a la clasificación del suelo y la normativa urbanística que pueda resultar de aplicación, como ya se ha indicado, se estará a lo que disponga el órgano autonómico competente en materia de protección civil.

2. En relación al suelo urbano no consolidado industrial, las unidades de ejecución y el sector urbanizable delimitado.

Se considera conveniente incorporar, como anexo a las normas urbanísticas, a modo de resumen para facilitar su interpretación, las fichas relativas a cada ámbito, con su delimitación gráfica, los datos urbanísticos indicados en el capítulo 3 y 4 del Título III - Cuadros síntesis del Plan General, de la memoria justificativa, así como plazos, figura de planeamiento requerido o aprobado, en el caso del suelo industrial, y sistema de actuación.

3. En relación a errores materiales detectados.

- Se deberá corregir la superficie total del sector de suelo urbanizable delimitado en los cuadros síntesis del Plan General de la memoria justificativa.
- Se deberá corregir, en el artículo 256 de las normas urbanísticas, la nomenclatura de la zonificación Ensanche, que es R3, no R2.

En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta al presente acuerdo Informe de fecha 5 de mayo de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Botorrita de acuerdo con las determinaciones establecidas en el fundamento jurídico decimosegundo del presente acuerdo y en particular por las siguientes:

1. Respecto al incremento poblacional:
Deberá justificarse el incremento poblacional previsto.

2. Respecto al suelo Urbano consolidado y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no consolidado:
Deberá justificarse el incremento previsto en suelo urbano consolidado Casco Antiguo R1), la ampliación de tipologías e incremento de edificabilidad (Ensanche R3, y UEs “Torrecilla y Jaulín”), así como la reducción en cuanto a los módulos mínimos de reserva exigible.

3. Respecto al suelo Urbano no consolidado de uso industrial:
Deberán subsanarse las deficiencias incluidas en el artículo 312 de las normas urbanísticas.

4. Respecto al suelo urbanizable delimitado:
Se considera que la previsión de vivienda en el sector 1 de suelo urbanizable delimitado residencial propuesto no es acorde a las necesidades previsibles del municipio.

5. Respecto al suelo no urbanizable Genérico:
Deberá señalarse en el apartado de las normas urbanísticas relativo a las condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable el tamaño de parcela mínima.

Respecto al suelo no urbanizable Genérico Polígono Industrial municipal y suelo no urbanizable Genérico Polígono Agrícola, se eliminará la denominación “polígono” y se atenderá a las determinaciones establecidas en el fundamento de derecho decimosegundo de este acuerdo.

6. Respecto a los Sistemas Generales:
Deberá justificarse el cumplimiento de la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 metros cuadrados por habitante para espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo.

7. Respecto a las normas urbanísticas:
La regulación normativa del Plan General deberá adaptarse a la legislación vigente en la materia.

8. Respecto a los informes sectoriales:
• Deberá darse cumplimiento a las prescripciones impuestas en los diferentes informes sectoriales en relación con el Plan General, incorporándose en el mismo sus determinaciones.

• Deberán recabarse los siguientes:

— Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
— Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón.

— Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento:

9. Respecto a las alegaciones presentadas:

Deberá atenderse la alegación planteada por don Carlos Vallejo Lapetra, en representación de Rafael Vallejo Quílez de acuerdo con las determinaciones establecidas en el fundamento de derecho decimosegundo de esta resolución.

10. Respecto a las fichas NOTEPA:

Deberá adaptarse el documento de Plan General a los contenidos establecidos en el Decreto 54/2011 de 22 de marzo.

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

* * *

3. Almonacid de la Sierra. — *Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. (CPU 2011/145).*

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 19 de octubre del 2011, suspendió la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

En sesión de 27 de septiembre de 2012 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó nuevo acuerdo sobre el expediente de referencia. En virtud del mismo se procedió a la aprobación definitiva parcial del Plan General de Ordenación Urbana, dejando en suspenso el suelo urbano consolidado en los ámbitos colindantes con la traza del barranco Primero, hasta que las nuevas soluciones adoptadas sean verificadas mediante informes de Confederación Hidrográfica del Ebro y Protección Civil, así como el Catálogo del PGOU debido a la necesidad de contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

En sesión de 28 de noviembre de 2013 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó nuevo acuerdo en el sentido de mantener la suspensión del Suelo suelo urbano consolidado en los ámbitos colindantes con la traza del barranco Primero, así como la suspensión del Catálogo.

El 28 de marzo de 2014 tiene entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, nueva documentación, procedente del Ayuntamiento, con objeto de cumplir los reparos que determinaron la suspensión del Catálogo. No se aporta documentación alguna por lo que respecta al suelo urbano consolidado en los ámbitos colindantes con la traza del barranco Primero, cuya aprobación definitiva permanece, en virtud del acuerdo de 28 de noviembre de 2013, suspendida.

Segundo. — La aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2010 y sometido al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 118, de 27 de mayo de 2010 y en el “Heraldo de Aragón” de fecha 20 de mayo de 2010. Durante el período de información pública se presentan dos escritos de alegaciones, según consta en el certificado expedido por la secretaria del ayuntamiento de 28 de julio de 2010. Consta asimismo, acuerdo plenario de 28 de julio de 2010 con pronunciamiento expreso a las alegaciones referidas.

Tercero. — Con fecha de 13 de julio de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra, adoptó acuerdo de aprobación provisional de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en la nueva legislación urbanística, Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Cuarto. — Por lo que respecta a los informes sectoriales, y en la medida que el presente acuerdo versa sobre la aprobación del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, reviste especial importancia el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, de 19 de septiembre de 2013, de carácter favorable, si bien condicionado al cumplimiento de una serie de prescripciones, cuyo cumplimiento se analizará en el presente acuerdo.

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 aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del 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 aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana, en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra 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.

Tercero. — Con el objeto de atender a las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, se aporta por el Ayuntamiento, con fecha 28 de marzo de 2014, nueva documentación, cuyo objeto es la aprobación definitiva del documento de Catálogo del PGOU, basándose para ello en el cumplimiento de los reparos señalados por el Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, en sesión de 19 de septiembre de 2013.

Cuarto. — A efectos de analizar la documentación remitida, ha de partirse del estudio del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 28 de noviembre de 2013.

En este sentido, el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 28 de noviembre de 2013, adoptó el siguiente Acuerdo:

“Primero. — Mantener la suspensión del suelo urbano consolidado en los ámbitos colindantes con la traza del barranco Primero y que se encuentran en contacto con la superficie de inundación para la avenida de período de retorno de 500 años, hasta que las nuevas soluciones adoptadas sean verificadas mediante informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Se recomienda ejecutar el proyecto técnico redactado a instancia del antiguo Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, consistente en la canalización del barranco. Se acuerda, a estos efectos, trasladar el presente acuerdo a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Segundo. — Mantener la suspensión del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, debido a la necesidad de que se subsanen las deficiencias indicadas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en su acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2013.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra e interesados.

Cuarto. — Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 20 de noviembre de 2013”.

Del análisis de la documentación aportada por el Ayuntamiento cabe indicar lo siguiente:

1. Con respecto al primer reparo en relación a la suspensión del suelo urbano consolidado en los ámbitos colindantes con la traza del Barranco Primero, la nueva documentación aportada no incluye el requerido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro ni tampoco se tiene constancia de la ejecución del proyecto técnico de canalización del barranco redactado a instancia del antiguo Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, como respuesta a la recomendación dada en el acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2013.

2. El segundo reparo se refería a la suspensión del Catálogo hasta la subsanación de las deficiencias indicadas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en su acuerdo de fecha 18 de septiembre de 2013, favorable pero condicionado a cumplir una serie de prescripciones – que se detallarán a continuación – de obligado cumplimiento.

2.1. Con respecto a las normas urbanísticas y Ordenanzas, necesidad de corregir parcialmente el articulado de las mismas en los siguientes términos:

— “La parte del artículo 331 de las normas urbanísticas, “Protección de yacimientos arqueológicos”, que se transcribe a continuación: “Cualquier intervención en el yacimiento y en su área de intervención precisará la autorización previa del Departamento responsable de Patrimonio Cultural”, se deberá sustituir por la siguiente redacción: “Cualquier intervención en un yacimiento y su área delimitada, precisará autorización previa del Director General responsable de Patrimonio Cultural”.

— “La parte del artículo 345 de las normas urbanísticas, “Áreas de protección arqueológica y paleontológica”, que se transcribe a continuación: “En cualquier caso, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización ni movimientos de tierra en las áreas comprendidas en la zona de protección sin autorización previa de Dirección General de Patrimonio”, se deberá sustituir por la siguiente redacción: “En cualquier caso, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización ni movimientos de tierra en las áreas comprendidas en la zona de protección sin la autorización previa del Director General responsable de Patrimonio Cultural “.

— “La parte del artículo 346 de las normas urbanísticas, “Listado de los bienes inmuebles del patrimonio catalogado”, que se transcribe a continuación: “Para aquellos edificios o conjuntos que se encuentren incoados, actualmente o en el futuro, como Bien de Interés Cultural según el Departamento de Cultura y Educación de la Diputación General de Aragón, registrará especialmente la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés y todas las obras a realizar en la zona de protección necesitarán autorización previa de dicho Departamento, que se solicita a través del Ayuntamiento y con la documentación que establecen la normativa correspondiente”, se deberá sustituir por la siguiente redacción: “Para aquellos edificios o conjuntos que se encuentren incoados o declarados, actualmente o en el futuro, como Bienes de Interés

Cultural, Bienes Catalogados o Bienes Inventariados según la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés; todas las obras o actividades que se realicen en ellos o en sus entornos de protección, necesitarán de autorización cultural previa a la licencia urbanística y a la propia intervención. Esta se solicitará a través del Ayuntamiento y con la documentación establecida por la normativa correspondiente”.

Este reparo ha sido subsanado, en los tres artículos mencionados, corrigiendo su redacción de acuerdo a lo establecido en el informe, respecto al documento que se sometió al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

2.2. Con respecto al Catálogo se establecían las siguientes consideraciones: —“Se deberá hacer congruente la numeración y orden de los bienes pertenecientes tanto al Catálogo Arqueológico como Arquitectónico del apartado 6 “Índice de elementos catalogados” (página 11), con las fichas que lo desarrollan.

Se han sustituido las fichas 4.2, 4.3 y 4.4 correspondientes a las Puerta de San Antón, Puerta del Trinquete y Puerta de la Judería, respectivamente, con la numeración corregida, y se ha aportado nuevo índice eliminando la numeración primera y figurando exclusivamente la numeración correspondiente a las fichas del catálogo.

—La parte del apartado 6 (página 12) “Índice de elementos catalogados”, que se transcribe a continuación: “Para aquellos edificios o conjuntos que se encuentren incoados, actualmente o en el futuro, como Bien de Interés Cultural según el Departamento de Cultura y Educación de la Diputación General de Aragón, regirá especialmente la Ley 3/1999 de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés y todas las obras a realizar en la zona de protección necesitarán autorización previa de dicho Departamento, que se solicita a través del Ayuntamiento y con la documentación que establecen la normativa correspondiente”, se deberá sustituir por la siguiente redacción: “Para aquellos edificios o conjuntos que se encuentren incoados o declarados, actualmente o en el futuro, como Bienes de Interés Cultural, Bienes catalogados o Bienes Inventariados según la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés; todas las obras o actividades que se realicen en ellos o en sus entornos de protección, necesitarán de autorización cultural previa a la licencia urbanística y a la propia intervención. Ésta se solicitará a través del Ayuntamiento y con la documentación establecida por la normativa correspondiente”.

Se ha corregido la redacción del artículo en los términos establecidos en el informe de la Comisión de Patrimonio de fecha 18 de septiembre de 2013.

—En la página 45 se deberá eliminar el siguiente título: “Elementos incluidos en la carta arqueológica de Aragón sin consideración de yacimiento arqueológico”.

En la documentación presentada ha sido eliminado dicho título.

—Se deberá eliminar de la página 73 (ficha correspondiente al porche del mercado), la siguiente afirmación: “protección según la Ley 3/1999: catalogado”, ya que este elemento no es un bien catalogado según la Ley 3/1999.

Se ha corregido la ficha correspondiente en los términos establecidos.

2.3. Con respecto a la documentación gráfica se establecían las siguientes consideraciones:

—“Los yacimientos Arqueológicos deberán ser delineados como suelo no urbanizable Especial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón, en los planos de la documentación gráfica”.

Los yacimientos arqueológicos situados fuera del suelo urbano (Cerro de la Horca), han sido delineados como suelo no urbanizable Especial en el plano de ordenación PO-1 correspondiente a la clasificación del suelo. El resto de bienes incluidos en el catálogo arqueológico están situados en el interior del núcleo de Almonacid de la Sierra, en suelo clasificado como urbano.

2.4. Además, se traslada la siguiente recomendación:

—“Se recomienda mantener en el catálogo arquitectónico, el inmueble denominado “Posada del Conde Aranda”, tal y como se proponía en la documentación remitida a esta Comisión el 4 de febrero de 2013”.

En la nueva documentación presentada no se atiende a la mencionada recomendación, no apareciendo en catálogo la ficha correspondiente a la “Posada del Conde Aranda”.

En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta al presente acuerdo Informe de fecha 5 de mayo de 2014.

En virtud de lo expuesto, El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Mantener la suspensión del suelo urbano consolidado en los ámbitos colindantes con la traza del barranco Primero y que se encuentran en contacto con la superficie de inundación para la avenida de período de retorno de 500 años, hasta que las nuevas soluciones adoptadas sean verificadas mediante informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Segundo. — Aprobar definitivamente el documento de Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Almonacid de la Sierra, en la medida que se han subsanado las deficiencias indicadas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en su acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2013.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Almonacid de la Sierra e interesados.

* * *

4. **Biel.** — *Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación.* (CPU 2013/117).

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, acordó la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana.

Con fecha 24 de marzo de 2014 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón nueva documentación, procedente del Ayuntamiento, cuyo objeto es la subsanación de los reparos que determinaron la suspensión por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza. La citada documentación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Biel, en sesión de 14 de marzo de 2014.

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 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo 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.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 13 de julio de 2012, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 167 de fecha 23 de julio de 2012. En el período de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 19 de octubre de 2012, se formulan 12 escritos de alegaciones.

Tercero. — Con fecha 7 de junio de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Biel adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Cuarto. — El municipio de Biel posee dos núcleos urbanos, Biel y Fuencalderas, que hasta 1975 pertenecían a municipios independientes, dotados cada uno de ellos con un Proyecto de Delimitación de suelo urbano (PDSU). El PDSU de Biel fue aprobado definitivamente el 18 de octubre de 1.978 por la Comisión Provincial de Urbanismo, dándose por cumplidas las prescripciones impuestas el 20 de junio de 1980. El PDSU de Fuencalderas, por su parte, fue aprobado definitivamente el 13 de septiembre de 1.984, dándose a su vez por cumplidas las prescripciones impuestas el 3 de mayo de 1.988.

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

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 7 de febrero de 2013: el citado informe puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

a) Favorable, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes. Se indican que las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento y se ubiquen en zonas de policía de cauces, no requerirán autorización del Organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el planeamiento objeto de informe. Se señalan asimismo, una serie de previsiones a las que deben sujetarse las actuaciones incluidas en el citado planeamiento.

b) Favorable, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas.

c) Se señalan, por último, en lo que respecta al desarrollo de los ámbitos urbanizables previstos, una serie de indicaciones en relación a los vertidos a la red de saneamiento.

—Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 17 de octubre de 2012:

Emite informe favorable, en relación a las actuaciones y planteamientos recogidos en el PGOU de Biel, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado. El riesgo de inundación es considerado bajo en el caso del núcleo de Biel, a falta del correspondiente estudio de inundabilidad que determine con precisión las zonas inundables asociadas a diferentes períodos de retorno, y nulo en Fuencalderas, por la diferencia de cotas.

Se indica, no obstante una serie de prescripciones que se deben cumplir. Entre estas destacamos:

—Deberá tenerse en cuenta la posible inundabilidad de la zona verde adscrita al suelo urbanizable delimitado de la margen derecha del río Arba de Biel, así como de la zona de aparcamiento (suelo urbano consolidado) identificada en la margen izquierda junto al río.

—Aunque con carácter general es preceptivo, se hace hincapié en la elaboración de un estudio geotécnico de manera que la cimentación y la distribución de presiones de las futuras estructuras se proyecten de modo adecuado de acuerdo con la normativa vigente. Así como adecuar la tipología de las infraestructuras previstas a las características geotécnicas del emplazamiento donde se van a ubicar.

—Respecto a las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de suelos no urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

—Informe del Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 5 de octubre de 2012:

Informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Biel, indicando que se debe incluir, en el documento corregido, la previsión de depuración de las aguas residuales de Fuencalderas, así como la reserva de suelo para ello.

—Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 29 de noviembre de 2012:

El informe señala que el planeamiento urbanístico presentado se encuentra alineado con la legislación vigente.

—Informe de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 20 de noviembre de 2012:

El informe señala que el régimen urbanístico aplicado a las vías pecuarias y a los montes de utilidad pública cumple lo establecido por la legislación sectorial, calificándose el suelo afectado como no urbanizable de protección especial. Se indica, en relación a las normas urbanísticas, que no se han recogido las especificaciones incluidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, en concreto lo establecido en su artículo 81 relativo a las distancias que deben respetar las edificaciones y cerramientos con respecto a los límites de las vías pecuarias.

—Informe de la Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, de fecha 7 de septiembre de 2012:

Informa favorablemente, en relación a los tramos de carreteras que, perteneciendo a la Red Autonómica Aragonesa, discurren por el Municipio de Biel; esto es, el tramo de la carretera A-1103 (de Biel a Sádaba), y la A-1202 (de Ayerbe a Sádaba), pertenecientes ambas a la Red Comarcal, con las siguientes prescripciones:

• Si bien se aplica correctamente la Ley, se aconseja se incluya en la memoria la siguiente definición de los tramos de protección de las carreteras:

—La línea límite de edificación distará un mínimo de 15 metros, en el caso de las carreteras pertenecientes a las Redes Comarcal y Local, a contar desde el borde de la calzada más próxima (línea blanca). Por delante de esta línea no se deberá permitir ningún tipo de construcción o reconstrucción de edificios, ni obras de ningún tipo, ni siquiera bajo rasante. Tampoco se deben permitir los cerramientos diáfanos con obra o con antepecho de obra. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travесías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima. Con carácter general, en los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico respectivo.

—Las zonas de dominio público de las carreteras no deberán estar incluidas en ninguna clasificación de suelo (ajena a la no urbanizable). Esta zona finaliza a 3 metros a contar desde el extremo exterior de la explanación (cabeza de talud de desmonte o pie de terraplén, según sea el caso).

—En la zona de servidumbre no deberá permitirse la plantación arbórea, ni ningún tipo de obra o de cerramiento. Esta zona finaliza a 8 metros del extremo exterior de la explanación.

En la zona de afección, para la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, así como para las obras de reparación o mejora de las construcciones e instalaciones ya existentes, se requerirá de la autorización previa del titular de la vía. Esta zona finaliza a 50 metros del extremo exterior de la explanación.

Por otro lado, respecto al tramo de carretera que transcurre dentro del núcleo urbano se dispone la línea límite de edificación en 6 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

• Se observa que en ninguno de los planos que incluye el documento se grafían las zonas de protección y línea de edificación de las carreteras. Esta información deberá incluirse bien en planos nuevos o en alguno de los ya existentes, haciendo referencia en la leyenda a estos aspectos.

—Acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, de fecha 22 de noviembre de 2012:

Se informa favorablemente el Plan General, al haberse subsanado las deficiencias señaladas en el acuerdo anterior de la Comisión, de fecha 20 de septiembre de 2012, en el que se suspendió la emisión de informe.

—Informe de la Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Fomento, de fecha 29 de noviembre de 2012:

En el informe emitido se indica que la Dirección General de Aviación Civil no es competente para emitir informe sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Biel, al no estar el municipio incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes a los Aeropuertos de Interés General, ni verse afectado por ninguna instalación radioeléctrica aeronáutica para la navegación aérea que competa al Ministerio de Fomento, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa pudiese estimar en relación con las instalaciones de su competencia, en particular, respecto a la Base Aérea de Zaragoza.

—Consta solicitud de emisión de informe a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior, de fecha 19 de noviembre de 2013.

Sexto. — Se adjunta Resolución, de 8 de marzo de 2013, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Biel.

Séptimo. — La nueva documentación aportada, cuyo objeto es dar cumplimiento al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 28 de noviembre de 2013, está constituida por:

- Memoria descriptiva.
- Memoria justificativa.
- Anexos.
- Catálogos.
- Normas Urbanísticas.
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Fichas NOTEPA.
- Fichas de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.

Octavo. — 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, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del 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 marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Cabe indicar que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo. La referida modificación, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta, afecta a los instrumentos de planeamiento urbanísticos aprobados inicialmente con posterioridad al 6 de agosto de 2013. Dicha circunstancia implica que el marco normativo aplicable a la presente modificación es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón sin las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

El artículo 50, relativo a la aprobación parcial, alude a la posibilidad de suspensión. En este caso, el plazo del Consejo Provincial de Urbanismo para pronunciarse sobre la nueva documentación, remitida por el Ayuntamiento, es de dos meses desde su recepción.

Tercero. — El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un Plan General de Ordenación Urbana 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 equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

El estudio del presente expediente ha de centrarse en los motivos que determinaron la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, especificados en el fundamento de derecho décimo cuarto del Acuerdo, de 28 de noviembre de 2013, del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Cuarto. — A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos que se señalaron en el fundamento de derecho décimo cuarto del Acuerdo del Consejo de Urbanismo de Zaragoza, siguiendo el orden de lo expuesto en dicho fundamento de derecho.

1. Respecto al incremento poblacional previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, no señaló reparo alguno.

2. Respecto al suelo Urbano Consolidado, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, indicó que “se constata que existen una serie de zonas clasificadas como suelo urbano consolidado que no cumplen todos los requisitos para ello, esto es, acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Concretamente:

• Una pequeña zona al suroeste de la Urbanización Santa Ana, en el núcleo de Biel, calificada como “Zona Vivienda Unifamiliar 2”, ya que, aunque se encuentre servida, según los planos de información aportados, por las redes en prolongación desde la Calle de la Mina, no puede considerarse que el vial que le da acceso está integrado en la malla urbana, por su carácter perimetral. La Ley de Urbanismo puntualiza, a este respecto, que no se considerarán 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. De hecho, las edificaciones colindantes a dicho vial no disponen de acceso desde el mismo sino desde la Calle de la Mina; además se excluye su trazado de la delimitación del suelo urbano en el plano de ordenación del Plan General. Así pues, se deberá clasificar esta zona como suelo no urbanizable.

• Una pequeña zona al norte de la Carretera de Peluca y la Calle de la Caudevilla, en el núcleo de Biel, para la que, según los planos de información, se deberá completar las redes de saneamiento. La categoría a asignar deberá ser la de suelo urbano no consolidado, por resultar necesario corregir situaciones en las que la urbanización no comprende todos los servicios precisos, pudiéndose acometer las obras mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con el artículo 290 de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que el presente Plan General se acoge al régimen simplificado.

• Una pequeña zona de 100 metros cuadrados al noroeste del núcleo de Fuencalderas, puesto que no se encuentra suficientemente justificado que posea los servicios urbanísticos requeridos. En todo caso, salvo que se aporte una adecuada justificación al respecto, esos terrenos merecerán la misma clasificación que los colindantes a ese lado de la vía pública en una profundidad razonable que permita la adecuada edificación, ya que poseen las mismas condiciones urbanísticas.

Se pretende abrir dos nuevas calles en el núcleo de Fuencalderas, estableciéndose nuevas alineaciones. Se deberá indicar, a este respecto, el procedimiento para la realización de los viales y el modo de obtención de los terrenos correspondientes”.

En la nueva documentación aportada, y de acuerdo con lo anteriormente expuesto, se ha modificado la clasificación de la zona al suroeste de la Urbanización Santa Ana, en el núcleo de Biel, de suelo urbano a no urbanizable genérico, por no estar el vial de acceso integrado en la malla urbana.

Respecto a la zona al norte de la Carretera de Peluca y la Calle de la Caudevilla, en el núcleo de Biel, se ha completado el plano de información PI.8 en relación a la red de saneamiento existente, por lo que se da por subsanado el reparo.

En lo que respecta a la zona al noroeste del núcleo de Fuencalderas, se han completado los planos de información de las redes de servicios, según los cuales, en dichos terrenos existe, al menos, abastecimiento y saneamiento.

Respecto a la apertura de dos calles en el núcleo de Fuencalderas, en la memoria justificativa se especifica que lo que se pretende es ampliar las ya existentes. Se señala el procedimiento para su ampliación mediante obras públicas ordinarias, obteniéndose los terrenos según los medios previstos por la Ley de Urbanismo, ya que éstos no son de propiedad municipal.

3. Respecto a los Sistemas Generales en Suelo Urbano y en suelo no urbanizable, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, señaló los siguientes aspectos (se señala en cursiva el tenor literal del citado Acuerdo):

• “Los sistemas generales a nivel municipal deben quedar reflejados gráficamente en el correspondiente plano de ordenación, de forma análoga a como se ha procedido en el caso de aquéllos que se ubican dentro del casco urbano”.

Dichos sistemas generales quedan representados en el plano de ordenación correspondiente a la estructura orgánica del término municipal, si bien, la escala de este plano es bastante reducida para advertir su delimitación exacta.

• “Respecto a los sistemas generales de equipamientos señalados en el plano O.2. del núcleo de Biel, no se indica el uso al que se destinan algunos de ellos, por lo que se deberá señalar. Entre estos, según el plano I.3, existen dos almacenes y un establecimiento de hostelería y alimentación. Así pues, esta última edificación es destinada al uso comercial, se deberá eliminar su calificación como sistema general”.

La edificación destinada a uso comercial aparece calificada en el nuevo plano de ordenación aportado como zona “Casco Antiguo”, resolviéndose la discrepancia detectada. En el plano de información PI.3 de usos del suelo y alturas de la edificación se han recogido los usos actuales de todos los equipamientos, si bien no se han señalado todos en los planos de ordenación O.2a y O.2b.

• “En el Anexo de Síntesis se señalan, como espacios libres de uso público de los núcleos urbanos de Biel y Fuencalderas en suelo urbano, 1.101 metros cuadrados y 1.414 metros cuadrados, respectivamente. De acuerdo con estos datos, se cumpliría la ratio fijada por la Ley de Urbanismo de 5 metros cuadrados/habitante para sistemas generales de este tipo en ambos núcleos, teniendo en cuenta que la población estimada total en desarrollo del Plan es de 212 habitantes para Biel y 40 para Fuencalderas. No obstante, se considera conveniente reflejar dicho cumplimiento en la memoria justificativa del Plan”.

Esta justificación ha sido incorporada a la memoria justificativa del Plan General.

• “En el caso los nuevos sistemas generales previstos correspondientes al parque fluvial y las estaciones depuradoras de aguas residuales, y la ampliación del sistema general cementerio, se deberá indicar en la memoria los siste-

mas previstos para la obtención de los terrenos correspondientes (cesión obligatoria, ocupación directa o expropiación forzosa), si dichos terrenos no fuesen de propiedad municipal, incorporando además, al estudio económico-financiero del PGOU, los datos relativos a las cargas económicas derivadas de las actuaciones necesarias que recaigan sobre el Ayuntamiento”.

En relación a esto, se indica expresamente en la memoria justificativa que todos los terrenos son de propiedad municipal, encontrándose en la actualidad ejecutándose la ampliación del cementerio. En el estudio económico se han recogido de forma excesivamente somera, las inversiones que supone la ejecución de los sistemas generales propuestos (en Biel, la ampliación del cementerio y la futura EDAR, y en Fuencalderas, la futura EDAR, el equipamiento de disminuidos psíquicos y el equipamiento junto al centro de la 3ª edad).

Respecto a la ampliación del cementerio que se está ejecutando, a título informativo se debe señalar que, según el apartado 2.º del artículo 5 del Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Normas de Policía Sanitaria Mortuoria, los expedientes de construcción, ampliación y reforma de cementerios serán resueltos por el Director de Sanidad y Consumo correspondiente. En dichos expedientes, excepto en los de reforma, deberá aportarse un informe del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes sobre su emplazamiento y un informe del Instituto Tecnológico Geominero de España o del Departamento de Economía, Hacienda y Fomento de la Diputación General de Aragón, sobre la permeabilidad del terreno, acreditando que no hay peligro de contaminación de ningún abastecimiento de agua.

• “Respecto a la localización de la futura EDAR del núcleo de Biel, y dado que en el plano de ordenación de estructura orgánica del municipio se grafía una única alternativa de localización de las dos señaladas en la Memoria, se deberá aclarar si esta es la opción definitiva, de conformidad con el Instituto Aragonés del Agua”.

Según la memoria justificativa aportada, la opción reflejada en el plano de estructura orgánica es la definitiva, siendo el terreno de propiedad municipal.

• “El espacio circundante al Castillo y la Iglesia de San Martín, en el núcleo de Biel, se calificará más adecuadamente como sistema general de espacio libre público, que como sistema general equipamiento”.

Así se ha procedido, cambiando su trama en el correspondiente plano de ordenación.

• “En el caso de las redes de servicios urbanísticos, la referencia a las mismas es escasa, tanto en la memoria descriptiva como en la justificativa, salvo en lo que respecta a la red de saneamiento. Se considera conveniente incluir en la documentación un análisis y diagnóstico de las redes existentes tanto de electricidad como de abastecimiento de agua, de tal modo que quede justificada la ausencia de previsiones de mejora o ampliación de las mismas”.

En la memoria justificativa aportada se ha ampliado la información al respecto, en relación a las redes de abastecimiento y de electricidad, completando también la información que se recogió, en su momento, relativa a las redes de saneamiento. Se indica que el estado de conservación de las redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, tanto del núcleo de Biel como del de Fuencalderas, es suficiente, justificando así la ausencia de previsiones de mejora o ampliación.

4. En cuanto al suelo Urbano no consolidado, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, indicó que “respecto a la unidad de ejecución UE-1 prevista en el núcleo de Fuencalderas, se valora positivamente la nueva ordenación propuesta en relación a la grafía en el documento de aprobación inicial. No obstante, deberá quedar convenientemente justificada en la Memoria del Plan la decisión de ampliar únicamente el suelo urbano a ese lado de la calzada, y no en ambos lados”.

Esta justificación se ha incorporado a la memoria justificativa, indicándose que la decisión se apoya en que el suelo urbano que se clasifica es de titularidad municipal, por lo que existirá mayor facilidad de gestión, que así lo requieren las pendientes elevadas al otro lado de la calzada, y que de ese modo, además, se evita romper la unidad de conjunto que representan las bordas y eras en la zona de Pírpineo, y el impacto visual desde la entrada por carretera al núcleo de Fuencalderas.

5. En cuanto al suelo urbanizable delimitado, los reparos indicados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, se concretaron en lo siguiente: “La zonificación que se aplica al sector S-1 es la de Vivienda Unifamiliar 2, según la ficha aportada, y así se grafía en el plano de ordenación correspondiente. La edificabilidad y parcela mínima señaladas en la ficha son las previstas para esta zonificación en las normas urbanísticas. Sin embargo, en el Capítulo 3. Condiciones específicas en Suelo urbanizable delimitado, de las normas urbanísticas (artículos 73 a 77) se regula una zonificación diferente para esta clase y categoría de suelo, (Área de vivienda unifamiliar), con condiciones de edificabilidad, ocupación, parcela mínima...etc distintas a la de Vivienda Unifamiliar 2, por lo que se deberá solucionar esta discrepancia, eliminando los citados artículos, ya que no resultan de aplicación a ningún sector de suelo urbanizable”.

En las nuevas normas urbanísticas aportadas se ha optado por mantener los artículos 72 a 76 (anteriormente 73 a 77), cambiando su redacción de forma que las condiciones urbanísticas recogidas son las de la zona Vivienda Unifamiliar 2, ya reflejadas en los artículos 59 a 63 (anteriormente 60 a 64) para el suelo urbano, resolviéndose así las discrepancias detectadas.

6. Respecto al suelo no urbanizable, los reparos indicados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, se concretaron en lo siguiente:

- “En relación al contenido del artículo 90 de las normas urbanísticas, dedicado a usos vinculados a explotaciones agropecuarias, se deberá hacer constar que las definidas como explotaciones ganaderas familiares, de superar su capacidad a la establecida en las Directrices Sectoriales Ganaderas para las explotaciones domésticas, estarán sometidas al cumplimiento de dicho Decreto, ya que unas y otras no son equiparables. Las explotaciones domésticas, al igual que las explotaciones apícolas, que se regulan por su propia normativa sectorial, están excluidas del ámbito de aplicación de las Directrices Ganaderas”.

Dicho artículo, ahora número 89, ha sido modificado al respecto, subsanándose el reparo.

- “Se deberán resolver las contradicciones existentes entre el artículo 94 y el 97 de las normas urbanísticas, ya que en el primero se indica que únicamente se autorizará la vivienda vinculada a usos agrarios, al servicio de las obras públicas o a usos declarados de utilidad pública o interés social, mientras que en el segundo se permite la vivienda familiar no vinculada en lugares donde no haya posibilidad de formación de núcleo de población. El artículo 87 señala, además, la parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, necesaria para el uso de vivienda unifamiliar aislada. Así pues, se deberá clarificar si se permite o no vivienda unifamiliar aislada en esta clase de suelo, y modificar los artículos correspondientes. De optarse por el primer supuesto, se deberán indicar, en el artículo 97, las condiciones urbanísticas específicas de aplicación para las viviendas unifamiliares aisladas según lo establecido por la Ley de Urbanismo de Aragón. En todo caso, se eliminará el último párrafo del artículo 94, en el que se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar en polígono industrial, ya que no existe dicho polígono, y además este artículo se refiere a la regulación en suelo no urbanizable”.

El artículo 93 (anteriormente 94) ha sido modificado introduciendo expresamente la posibilidad de autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar aislada en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, desapareciendo así la contradicción que existía con el artículo 96 (anterior 97).

Las condiciones urbanísticas específicas para la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable se introducen en el artículo 94 (anterior 95), en concordancia con lo establecido en la Ley de Urbanismo, siendo la parcela mínima de 10.000 metros cuadrados y la superficie máxima edificable de 300 metros cuadrados.

En el artículo 93 (anterior 94) se ha eliminado el error material detectado, consistente en la prohibición de vivienda familiar en polígono industrial.

- “Se deberá revisar el artículo 95 de las normas urbanísticas en relación a la edificabilidad máxima en parcelas destinadas a granjas o industrias agropecuarias de 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado, ya que según las Directrices Sectoriales Ganaderas en el uso pecuario sólo se permitirá una edificabilidad de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta, con una ocupación del 20%. Se deberá especificar además si los requisitos de 10.000 metros cuadrados de parcela mínima y 300 metros cuadrados máximos de superficie construida se refieren únicamente al caso de vivienda unifamiliar, ya que de lo contrario, en el resto de supuestos existiría una contradicción con la regulación prevista en el artículo 87. En este mismo artículo 95, además, se indica la posibilidad de autorización de edificación en suelo no urbanizable que no cumpla las condiciones urbanísticas indicadas, justificadamente, y según el procedimiento de autorización especial regulado por la Ley de Urbanismo. Esta indicación no procede, ya que es la propia Ley la que señala en sus artículos 30 y 31 las autorizaciones administrativas pertinentes según los usos a implantar, no dependiendo estas del cumplimiento o no de las condiciones urbanísticas que fija el Plan General para las construcciones”.

De acuerdo con lo expuesto, se ha optado por reducir en el artículo referido, (ahora artículo 94), la edificabilidad máxima en parcelas destinadas tanto a granjas como a industrias agropecuarias a 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado, si bien la obligatoriedad de dicha edificabilidad, según las Directrices Sectoriales Ganaderas, únicamente resultaría aplicable a las granjas.

Se ha especificado que la superficie mínima de parcela de 10.000 metros cuadrados y máxima construida de 300 metros cuadrados es de aplicación a la vivienda unifamiliar aislada.

Se ha eliminado la alusión a la posibilidad de autorizarse excepciones a las condiciones urbanísticas fijadas requiriendo en ese caso autorización especial, de tal modo que se eliminan posibles discordancias con los artículos 30 y 31 de la Ley de Urbanismo, donde se regula el régimen de autorización en suelo no urbanizable genérico mediante licencia municipal y mediante autorización especial.

Así pues, pueden entenderse cumplidas las prescripciones impuestas.

- “Se deberá revisar el artículo 96 de las normas urbanísticas, dedicado a las condiciones generales de los usos y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, adaptándolo a lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Urbanismo de Aragón, donde se regulan los edificios fuera de ordenación”.

Esta prescripción ha sido cumplida, remitiendo dicho artículo, ahora número 95, directamente a la regulación que establece la Ley 3/2009 para las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

7. Respecto a las normas urbanísticas, los reparos indicados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, se concretaron en lo siguiente:

- “El artículo 15 relativo a las condiciones de diseño para viviendas deberá adaptarse a lo establecido en el CTE en lo que respecta a ventilación forzada y escaleras. En relación a las escaleras, se debe indicar que, de acuerdo con dicha normativa, las ubicadas en zonas comunes de edificios colectivos de vivienda tendrán como mínimo 1 metro de anchura. La altura máxima de contrahuella será de 18,5 cm en tramos rectos y la huella mínima será de 28 cm en escaleras de este tipo”.

En relación a esto, se ha optado por eliminar el punto 6 del artículo, referido a la ventilación forzada, resultando de aplicación, en todo caso, la regulación que establece al respecto el documento DB-HS de Salubridad del Código Técnico de la Edificación. En lo que respecta a la anchura mínima de escalera, altura máxima de contrahuella y huella mínima en edificios colectivos, se han adaptado sus dimensiones a lo requerido por el citado CTE. Se indica expresamente, además, que el hueco de escalera, así como las condiciones de diseño de las viviendas cumplirán con lo dispuesto en dicha normativa.

- “En relación a este mismo artículo 15, se considera necesario revisar la altura mínima libre de las cocinas, establecida en 2,30 metros, por considerarse más adecuado elevarla a 2,50 metros como las restantes estancias habitables, sin perjuicio de que se pueda llevar a cabo la disminución en un pequeño porcentaje de superficie útil (como el 30%) por razones técnicas derivadas del paso de instalaciones. Todo ello de acuerdo con los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza”.

Esta recomendación ha sido incorporada en dicho artículo, dejando como altura libre mínima 2,50 metros, para todas las dependencias, exceptuándose armarios, trasteros, pasillos y baños, donde podrá ser de 2,30 metros. Se reserva la posibilidad de disminuir en un máximo del 30% de la superficie útil de las cocinas la altura libre mínima por razones técnicas derivadas del paso de instalaciones.

- “Se deberán revisar los artículos 37 (cuerpos volados sobre espacios públicos) y 42 (vuelos y salientes en fachadas) puesto que al parecer, tienen el mismo objeto”.

En la nueva documentación aportada, se opta por eliminar el antiguo artículo 42, reenumerando el articulado posterior, y modificando la redacción del artículo 37, incorporando las condiciones que se señalaban en el artículo suprimido y que no se encontraban duplicadas.

- “En el artículo 47, referido a las limitaciones de usos en Casco Antiguo, que resultarán, por extensión, de aplicación también en las áreas de Ensanche, Vivienda Unifamiliar I y Vivienda Unifamiliar II, se especificará que las explotaciones agropecuarias toleradas para el uso familiar se refieren a las explotaciones domésticas definidas en las Directrices Sectoriales Ganaderas, evitando así posibles confusiones con las explotaciones familiares definidas en el artículo 90”.

Esta indicación ha sido incorporada al citado artículo, ahora artículo 46.

- “Se deberá regular la altura máxima y número de plantas de las edificaciones de la zona Casco Histórico y Área de Ensanche. Respecto a esta última zona, se recomienda matizar los usos a los que afecta la prohibición de edificación aislada que se incluye dentro de la regulación de usos prohibidos en el artículo 51, puesto que en lo que respecta a edificación residencial la tipología entre medianeras no es la única presente en los suelos que reciben esta calificación”.

Así se ha procedido, introduciendo en los artículos correspondientes un nuevo subapartado con el siguiente contenido:

- Altura máxima: 10 metros.

- Número de plantas: Planta baja más dos.

En la zona de Casco Antiguo, además, se ha añadido la siguiente indicación: “No obstante se podrán construir las alturas que tienen los edificios colindantes respetando la continuidad del alero”.

La matización indicada ha sido realizada, eliminando la prohibición de edificación aislada.

- “Se deberá revisar el artículo 109, donde se somete al área extensiva completa a estudio de detalle, ya que no existe esta zonificación en el Plan General de Biel”.

Este artículo ha sido eliminado.

8. Respecto a los informes sectoriales, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013, señaló lo siguiente:

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

Se deberá recabar el informe del citado organismo, en función de lo previsto en el artículo 52.1 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón”.

Este informe ya ha sido recabado, siendo emitido con fecha 20 de enero de 2014. En él se establecen una serie de consideraciones y condicionantes que pueden concretarse en los siguientes aspectos:

- Se corregirán algunos errores detectados en la documentación en relación con las superficies de las diferentes clases de suelo.

- Se considera aconsejable la coordinación con las previsiones del plan comarcal de desarrollo rural sostenible de la comarca de las Cinco Villas.

- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Orden de 13 de abril de 2.009, del Consejero de Medio Ambiente, por la que se determinan las zonas de alto riesgo de incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Aragón.

- Se recomienda el estudio de los modos blandos de transporte dentro de ámbito territorial planificado, de forma que se establezcan relaciones con los municipios circundantes.

- No se han localizado referencias relativas a la conexión a las redes de información y conocimiento, necesarias para suplir el posible déficit de infraestructuras y de comunicación.

• Se aconseja considerar el criterio de productividad agrícola como suelo no urbanizable de especial protección, que ahora se considera genérico y de protección al mismo tiempo, al menos en su denominación.

• Para evitar incompatibilidades entre las explotaciones ganaderas existentes y los usos residenciales, de los que pueden surgir conflictos, se identificarán las explotaciones agropecuarias existentes que incumplen las distancias mínimas a suelo urbano, aplicando lo dispuesto en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejo de Agricultura y Alimentación.

• No se realizan estudios respecto a la actividad turística a nivel local y comarcal. Podría ser de interés contemplar esta oferta en el entorno del ámbito planificado para compatibilizar la existente en municipios vecinos.

• Se aconseja analizar con más detalle la lámina de inundación del río en relación con los suelos clasificados.

• “Confederación Hidrográfica del Ebro:

En lo que respecta al desarrollo de los ámbitos urbanizables previstos, se deberá tener en cuenta la serie de indicaciones que se realizan en relación a los vertidos a la red de saneamiento “

Estas indicaciones se refieren al momento de proceder al desarrollo, por lo que no procede ninguna consideración adicional al respecto en este momento.

• “Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón:

Se deberá tener en consideración la serie de prescripciones indicadas en su informe favorable. Especialmente destacable es la indicación de que se deberá tener en cuenta la posible inundabilidad de la zona verde adscrita al suelo urbanizable delimitado de la margen derecha del río Arba de Biel, así como de la zona de aparcamiento (suelo urbano consolidado) identificada en la margen izquierda junto al río.

Respecto a las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de suelos no urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

Si bien el informe al respecto no indica expresamente las medidas concretas necesarias para garantizar esta última condición, teniendo en cuenta que no se ha realizado un estudio de inundabilidad del municipio que permita conocer con precisión los posibles riesgos de inundación existentes en ámbitos próximos a los barrancos, se considera necesario introducir, como condición necesaria para la autorización de nuevas construcciones en estas zonas, que se analicen los riesgos que puedan existir, garantizando la seguridad de personas y bienes, especialmente en el caso de edificación de vivienda unifamiliar, que es permitida en suelo no urbanizable genérico, condición que deberá constar en las normas urbanísticas del Plan General”.

A este respecto no se han hecho nuevas consideraciones, salvo en el artículo 93, (anterior artículo 94), referido al uso de vivienda familiar, añadiendo el siguiente párrafo:

“Para la autorización de nuevas construcciones en zonas inundables, será necesario que se analicen los riesgos que puedan existir, mediante un estudio de riesgos, garantizando la seguridad de las personas y bienes, especialmente en el caso de edificación de vivienda unifamiliar “

Si bien esta puntualización se considera adecuada, resultaría más correcto incorporarla al artículo 80, referido a las construcciones en suelo no urbanizable, ya que el artículo 93 se refiere exclusivamente al uso de vivienda en esta clase de suelo, y dicha condición se debe establecer con carácter general, no únicamente para ese concreto uso.

• “Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

De acuerdo con su informe favorable, la previsión de depuración de las aguas residuales de Fuencalderas, así como la reserva de suelo para ello deberá ser recogida en el Plan General. Respecto a esta prescripción, se debe indicar que en el plano de ordenación a nivel municipal se han señalado los terrenos para la futura EDAR, al noroeste de Fuencalderas”.

No procede ninguna consideración adicional al respecto.

• “Dirección General de Conservación del Medio Natural, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

De acuerdo con su informe favorable, se deberán recoger, en las normas urbanísticas, las especificaciones incluidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza; en concreto, las relativas a las distancias que deben respetar las edificaciones y cerramientos con respecto a los límites de las vías pecuarias. En cumplimiento de esta prescripción, el artículo 101 de las normas urbanísticas del Plan General hace una remisión genérica a la regulación establecida en las citadas Normas Subsidiarias y Complementarias”.

Respecto a la regulación establecida en el artículo 100 (anteriormente artículo 101) de las normas urbanísticas, además, se ha ampliado su contenido recogiendo expresamente las disposiciones del artículo 81 de las Normas Subsidiarias de la provincia de Zaragoza, que es el dedicado a la protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

• “Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón:

Se deberán cumplir las prescripciones impuestas en su informe favorable. En relación a las mismas, es pertinente destacar la necesidad de señalar, en el correspondiente plano de ordenación, las zonas de protección y línea límite de edificación de las carreteras, haciendo referencia en la leyenda a estos aspectos. Se indica en el informe que la línea límite de edificación distará 15 metros desde el borde de la calzada en suelo no urbanizable, y 6 metros desde la arista exterior en el caso de los tramos urbanos.

A este respecto, únicamente se ha señalado la línea límite de edificación en el tramo urbano de la carretera que atraviesa el núcleo de Biel, a 6 metros, por lo que se deberá incorporar a los planos de ordenación O.1, O.2 y O.3 el resto de datos requeridos. El apartado correspondiente al uso y defensa de las carreteras, del artículo 101 de las normas urbanísticas dedicado a Protecciones sectoriales y complementarias, se deberá adaptar a lo establecido en la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón en lo que respecta a anchura de zonas de protección y línea límite de la edificación, ya que las dos carreteras que atraviesan el municipio pertenecen a la Red Comarcal Aragonesa”.

En la nueva documentación aportada se han introducido, en cumplimiento de los citados reparos, una serie de modificaciones.

En el plano O.1 se ha incorporado, en la leyenda, un esquema gráfico señalando las zonas de protección de las carreteras del término municipal, si bien, en el propio plano no se señala gráficamente las franjas afectas a los lados de las mismas.

En los planos O.2a y O.3a, de clasificación de los núcleos de Biel y Fuencalderas, se señalan ahora gráficamente las zonas de dominio público de la carretera, de servidumbre y de línea límite de edificación. Dado que la leyenda de los planos sólo señala la línea límite de edificación aplicable al suelo no urbanizable (15 metros), se deberá hacer constar también en la leyenda que la línea límite aplicable al suelo urbano es la dibujada a 6 metros de la arista exterior de la calzada. En el plano O.2a se ha señalado, por error, alguna zona de suelo no urbanizable en la que la línea límite se dibuja a 6 metros en vez de a 15m, por lo que se deberá efectuar su corrección.

Mediante nota interna se ha recibido en la Dirección General de Urbanismo por parte de la Dirección General de Carreteras, aclaración de su informe emitido con fecha 12 de septiembre de 2012 sobre la prescripción que indica que: “respecto del tramo de carretera que transcurre dentro del núcleo urbano se dispone la línea límite de edificación en 6 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima” puesto que la línea de edificación citada dejaría fuera de ordenación algunas de las viviendas en suelo urbano consolidado. Los términos de la aclaración del informe de fecha 5 de mayo de 2014 indica que: “(...) debe entenderse que, con objeto de no dejar fuera de ordenación ninguna vivienda existente, la línea límite de edificación se quebrará de acuerdo a las alineaciones de las fachadas de dichas viviendas”.

El referido artículo 101 (ahora 100), ha sido adaptado a lo establecido por la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón, si bien se deberá eliminar el párrafo siguiente: “Se define la zona de afección de las carreteras como dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros en las Autovías, 50 metros en las carreteras Nacionales y 30 metros en el resto de carreteras”, ya que es erróneo, definiéndose correctamente dicha zona en el párrafo anterior del mismo artículo.

• “Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

Respecto a las prescripciones indicadas en la Resolución por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General, se constata lo siguiente:

—En lo que respecta a la necesidad de reconsiderar la propuesta de suelo urbanizable en el núcleo de Biel adecuándola a lo señalado en el informe de la Dirección General de Urbanismo y asimismo que no se afecte a la Red Natura 2000, cabe indicar que se ha reducido el suelo a ocupar respecto a la propuesta aprobada inicialmente, y, de acuerdo con el plano O.2, sobre los terrenos del sector S-1 que quedan dentro del LIC “Río Arba de Biel” se ubicarán las dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes.

—Se señaló que el texto definitivo del planeamiento debía recoger las superficies que corresponden a cada una de las calificaciones propuestas en suelo no urbanizable especial de forma correcta, quedando todo ello reflejado de manera inequívoca en la cartografía correspondiente. Se corregirán asimismo las discrepancias existentes en los documentos del Plan respecto a las distintas clases finalmente diferenciadas y sus claves de denominación en este tipo de suelo, y se asignarán usos pormenorizados a todas ellas. En relación a esta prescripción, se constata que no se han detallado los usos pormenorizados admisibles en cada una de las clases de suelo no urbanizable especial, por lo que se deberán señalar los mismos en las normas urbanísticas, esto es, en los artículos 99, 100 y 101. Además se deberán revisar las claves de denominación empleadas, evitando discrepancias. Se comprueba que las superficies pormenorizadas de los suelos no urbanizables han sido modificadas en el anexo de síntesis de la memoria justificativa, respecto a las recogidas en el documento aprobado inicialmente.

—Se señaló la prescripción de establecer una clase de suelo no urbanizable especial para las áreas de inundables, que resultarán de un estudio de riesgos de inundación en el que se obtendrán las áreas de riesgo para períodos de retorno de 100 y 500 años, aportando la correspondiente cartografía. En relación a esto, sí se ha establecido un suelo no urbanizable de especial protección “Áreas Inundables”, adoptando para este la misma delimitación que la del L.I.C. “Río Arba”, respecto a la cual no se señala que sea fruto de ningún estudio hidrológico. Como se ha indicado anteriormente, el informe de la Dirección General de Interior en materia de protección civil fue favorable, no incluyendo expresamente entre sus prescripciones la obligatoriedad de realizar un estudio hidrológico al respecto. No obstante, según la prescripción que este último órgano determinó en relación a las actuaciones en suelo no urbanizable, se considera necesario garantizar, con carácter previo a su autorización, la compatibilidad de las mismas con los posibles riesgos existentes.

—Se indicó la necesidad de grafiar y establecer la protección de los cuatro ejemplares incluidos en el catálogo de Árboles Singulares de Aragón, así como los lugares y puntos de interés geológico, Cobres de Biel, Pozo Tronco y Peña Lengua. La grafía de los mismos se ha incorporado al plano de ordenación O.1. Respecto a la protección de los árboles singulares, en el artículo correspondiente de las normas urbanísticas se hace una remisión genérica a lo dispuesto por el Decreto 34/2009 del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de árboles singulares de Aragón.

—Respecto a la necesidad de incorporar a la normativa urbanística un articulado específico para la protección de los elementos paisajísticos más relevantes en el término municipal, dicha protección se ha introducido en el artículo 102 de las normas urbanísticas.

—En relación a las vías pecuarias y la necesidad de reflejar en la cartografía la anchura legal de las mismas, incluyéndose en suelo no urbanizable especial la totalidad del dominio público pecuario, se constata que en el plano O.1 se representan todas las vías pecuarias con idéntico grosor, debiéndose rectificar. Respecto a su regulación en las normas urbanísticas se hace una remisión genérica a la Ley de vías pecuarias de Aragón y a las normas urbanísticas de la provincia de Zaragoza”.

Se deberán indicar los usos pormenorizados admisibles en suelo no urbanizable especial.

Las consideraciones precisas respecto a las actuaciones en zonas con posibles riesgos de inundación han sido indicadas en el presente informe en relación a las prescripciones impuestas por la Dirección General de Interior.

Respecto a las vías pecuarias, estas se han señalado en el plano PO.1 de estructura orgánica con su anchura real, como suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias. Como se ha indicado anteriormente en relación al informe emitido por la Dirección General de Conservación del Medio Natural, se ha ampliado el contenido del artículo 100 (anteriormente artículo 101) de las normas urbanísticas, recogiendo las disposiciones del artículo 81 de las Normas Subsidiarias de la provincia de Zaragoza, que es el dedicado a la protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

9. Respecto al Estudio Económico, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013 indicó que “se deberán reflejar en el mismo las estimaciones del coste económico de las actuaciones previstas en relación a los sistemas generales”.

Como se ha indicado en el apartado correspondiente a los sistemas generales, en el estudio económico se han recogido de forma excesivamente somera, las inversiones que supone la ejecución de los sistemas generales propuestos (en Biel, la ampliación del cementerio y la futura EDAR, y en Fuencalderas, la futura EDAR, el equipamiento de disminuidos psíquicos y el equipamiento junto al centro de la 3ª edad). De hecho, no se incluye valoración de las futuras estaciones depuradoras, por corresponder al Instituto Aragonés del Agua, ni del equipamiento de disminuidos psíquicos de Fuencalderas, remitiendo a su correspondiente proyecto privado.

10. Respecto a las Fichas NOTEPA, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 28 de noviembre de 2013 indicó que “se deberán revisar los datos de las fichas del Anexo V aportadas, ya que se han detectado numerosas discordancias, y además se deberán actualizar los datos que resulten pertinentes en cumplimiento de las prescripciones que se deriven del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza”.

En las nuevas fichas aportadas se siguen detectando discordancias.

11. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en su acuerdo de 28 de noviembre de 2013, introdujo otro apartado, denominado “otras consideraciones”, en el que indicaban los siguientes aspectos:

- “Se constata que no se ha incorporado al Plan el cambio derivado de la estimación parcial de la alegación número 12 que se presentó en el período de información pública, consistente en el cambio de calificación del patio de las escuelas contiguo al edificio de equipamientos en la calle Arrabal, en el núcleo de Fuencalderas. Cabe indicar al respecto que, a no ser que se prevea un equipamiento para el mismo, la calificación más correcta será de espacio libre de uso público”.

En la nueva documentación aportada, concretamente en el plano de ordenación PO.3a de clasificación del núcleo de Fuencalderas, se ha optado por grafiar dicho patio como sistema general de equipamientos, quedando subsanado así el reparo observado, ya que en la anterior documentación se calificaba con la zonificación correspondiente a “Casco Antiguo”. En el estudio económico se ha señalado la previsión de dicho equipamiento, indicándose además una valoración de la inversión municipal que supondrá. La memoria justificativa no hace mención al respecto, por lo que se deberá hacer referencia a la previsión del Ayuntamiento para dicho equipamiento, y señalar el tipo de equipamiento del que se trata en el plano correspondiente, como se ha indicado para otros equipamientos, en el apartado dedicado a los sistemas generales de la presente propuesta.

- “La documentación gráfica del Plan deberá recoger, por separado, el plano de ordenación con la clasificación del suelo en el ámbito del núcleo urbano, y por otro, el plano con la calificación de dichos suelos”.

Esta prescripción ha sido cumplida, aportándose planos separados de clasificación y calificación para los dos núcleos urbanos existentes en el municipio.

- “Se considera necesario emplear otras tramas o colores diferentes para grafiar las distintas zonas de suelo no urbanizable especial, de modo que se facilite su interpretación”.

Este reparo puede darse por subsanado.

- “Se deberán señalar las rasantes en el plano de ordenación correspondiente”.

Este reparo no ha sido subsanado. No obstante, el Municipio opta por un Plan General Simplificado, y en virtud de la posibilidad que contempla la Ley de Urbanismo en su artículo 286, de que las determinaciones y documentación de este tipo de planes puedan ajustarse atendiendo a las características del municipio, no se puede considerar que la información requerida sea esencial.

- Por último, el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, de 28 de noviembre de 2013, señaló la necesidad de corregir una serie de errores materiales que han sido subsanados en la nueva documentación aportada.

12. Nuevas consideraciones:

En la nueva memoria justificativa aportada se cambió el sistema de gestión señalado para el sector suelo urbanizable delimitado residencial del núcleo de Biel, ya que la ficha del sector fijaba la gestión por cooperación cuando la memoria señalaba la gestión por compensación. Se subsana ahora el error, estableciéndose en ambos documentos la gestión por cooperación.

Se ha introducido la valoración de la ejecución de la unidad de ejecución UE-1 de Fuencalderas en el estudio de sostenibilidad económica, que en el documento anterior no se recogía, señalando únicamente dicha valoración “a determinar en su desarrollo”.

Quinto. — A modo de síntesis, los reparos que han de ser subsanados por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el fundamento de derecho cuarto, son los siguientes:

- Se deberá explicar en la memoria justificativa cuáles son las previsiones del Ayuntamiento para el futuro equipamiento junto al centro de la 3ª Edad en Fuencalderas, indicándose en el plano de ordenación correspondiente el uso al que se destinará (social, deportivo...etc). Igualmente, se deberá señalar, en los planos de ordenación O.2a y O.2b, para la totalidad de los sistemas generales de equipamientos señalados a nivel urbano, el tipo de equipamiento del que se trata.

- La necesidad de llevar a cabo un análisis de riesgos para la autorización de nuevas construcciones en zonas próximas a barrancos para garantizar que no existen riesgos por posibles inundaciones, se deberá incorporar en las normas urbanísticas con carácter general, en vez de en el artículo correspondiente a vivienda unifamiliar. Se indicará además que dicho análisis de riesgos se deberá someter a informe del órgano autonómico competente en materia de protección civil, esto es, la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

- Se deberán cumplir las prescripciones señaladas por la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, corrigiendo los planos de ordenación señalados (O.1, O.2a y O.3a) y el artículo 100 (anteriormente 101). Debe tenerse en cuenta la aclaración efectuada mediante ampliación del informe de la citada Dirección General en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Biel de fecha 5 de mayo de 2014.

- Respecto del equipamiento referido a los patios de las escuelas de la Calle Arrabal, en el núcleo de Fuencalderas, deberá concretarse el tipo de equipamiento a que se refiere, o en su defecto calificarse como de “Equipamiento Polivalente”.

- Siguen detectándose algunas discordancias en las fichas del Anexo V de la NOTEPA aportadas, debiéndose revisar.

- Se deberán indicar los usos pormenorizados admisibles en los distintos suelos no urbanizables especiales, en los artículos 98, 99 y 100 de las normas urbanísticas (anteriores 99,100 y 101).

En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta al presente acuerdo Informe de fecha 5 de mayo de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Biel con los reparos señalados en el fundamento de derecho quinto.

Segundo. — Ordenar la publicación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Biel.

Tercero. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Biel e interesados.

NORMAS URBANÍSTICAS DE BIEL

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º *Justificación y ámbito.*

1. Las presentes Normas y Ordenanzas, de acuerdo con la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA), tienen por objeto la regulación del régimen jurídico de los actos de edificación y usos del suelo de la totalidad del término municipal.

2. Las presentes Normas y Ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Biel (Zaragoza), del que forman parte los núcleos de Biel y Fuencalderas.

Art. 2.º *Alcance.*

1. Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o potencial resulten de aplicación prevalente.

2. Serán de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes Normas y Ordenanzas.

Art. 3.º *Interpretación de los documentos del PGOU.*

1. Corresponde al Ayuntamiento de Biel el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este PGOU dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.

2. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:

a) Las disposiciones contenidas en las Normas y Ordenanzas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidas en la Memoria del Plan General y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.

b) El contenido de las Normas y Ordenanzas prevalecerá sobre los restantes documentos del Plan.

Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

Art. 4. *Vigencia.*

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Biel entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo con el texto integro de las presentes normas urbanísticas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 73 de la LUA y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Este PGOU tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de que pueda alterarse su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legalmente previstos.

Este PGOU se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de 15 años.

Art. 5.º *Circunstancias de revisión.*

Son motivos de revisión o sustitución del planeamiento, los previstos en la legislación urbanística, de ordenación del territorio y de carácter sectorial.

Art. 6.º *Modificaciones del planeamiento.*

1. Las alteraciones de las determinaciones del PGOU que no constituyan motivo de revisión se considerarán modificaciones del planeamiento.

Las modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la LUA.

2. El documento urbanístico de modificación deberá recoger las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la modificación.

b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

Art. 7.º *Publicidad.*

El PGOU, con sus Planos, Documentación Ambiental, Memorias, normas urbanísticas y Catálogo serán públicos, por lo que cualquier persona podrá consultarlos e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

Art. 8.º *Consulta urbanística.*

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable de una finca, en los términos señalados en la normativa de aplicación.

Dicha información especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tengan atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá Cédula Urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias señaladas en el párrafo anterior.

En todo caso, para la parcelación, edificación y cualquier otra utilización de los predios se podrá exigir la aportación de la cédula urbanística del mismo.

Art. 9.º *Exhibición y obtención de copias de planos.*

Los planos del planeamiento vigente aprobado definitivamente, estarán para su exhibición, a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en la Secretaría del Ayuntamiento, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Quienes deseen tomar copias de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada, lo solicitarán del Ayuntamiento, ingresando en las arcas municipales la tasa correspondientes, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

USO RESIDENCIAL

Art. 10. *Uso residencial.*

El uso residencial queda reflejado en cada una de las categorías de suelo urbano.

CAPÍTULO 2

USO INDUSTRIAL

Art. 11. *Uso industrial.*

El uso industrial queda reflejado en cada una de las categorías de suelo urbano.

CAPÍTULO 3

USO TERCIARIO

Art. 12. *Uso terciario.*

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de servicios son los que aparecen delimitados como tales en el plano de “Usos y Alturas”, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de servicios, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan.

CAPÍTULO 4

USO DOTACIONAL

Art. 13. *Uso dotacional.*

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos son los que aparecen delimitados como tales en los planos O.2 “Ordenación de Suelo Urbano. Biel” y O.3 “Ordenación de suelo Urbano. Fuencalderas”, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 14. *Altura de la edificación residencial.*

1. Se denomina altura de edificación la distancia máxima existente entre la rasante oficial y la parte inferior del último forjado, medida verticalmente y sobre la línea de fachada.

2. La altura de edificación en ningún caso, salvo en la rehabilitación de edificios existentes, podrá ser superior a diez metros (10 metros).

3. El número máximo de plantas edificables en suelo urbano es de tres, contabilizándose entre ellas la planta baja. Se incluyen también los semisótanos que sobrealgan más de un metro por encima de cualquiera de las rasantes oficiales en contacto con la edificación.

4. La altura máxima libre de la planta baja se fija en cuatro metros (4 metros) y la altura mínima de las plantas de pisos en 2,50 metros.

5. No se autoriza ningún tipo de ático, buhardillas ni plantas retranqueadas para usos residenciales por encima de la altura máxima de edificación. Solamente se autoriza la construcción de la cubierta, chimeneas, caja de escaleras, cuarto de máquinas del ascensor, antenas receptoras, pararrayos, depósitos de agua y grano o cuartos de instalaciones.

6. La altura máxima de las edificaciones se adaptará a la media dominante del ambiente donde se sitúen. Es decir, el número medio de plantas de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, se obtendrá el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud total de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del total obtenido se despreciará la fracción igual o inferior a cinco décimas; si la fracción fuese superior a cinco el número de plantas totales se incrementará en una. Se excluirán en todo caso del cálculo los edificios fuera de ordenación y aquellos que sean de uso exclusivo distinto al proyectado. Se excluirán también del cómputo para determinar la media de las plantas edificadas los espacios existentes bajo cubierta no cerrados (solanas, secaderos, etc.).

Art. 15. *Condiciones de diseño para viviendas.*

1. Alturas libres: la altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50 metros en todas las dependencias excepto en armarios, trasteros, pasillos, baños, donde podrá ser de hasta 2,30 metros.

Sin perjuicio de en las cocinas se pueda llevar a cabo la disminución en un pequeño porcentaje de superficie útil (como el 30%) por razones técnicas derivadas del paso de instalaciones. Todo ello de acuerdo con los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

2. Vivienda exterior: Toda vivienda deberá tener condición de exterior para lo cual, deberá tener por lo menos una pieza dando a fachada en una longitud de 3 metros o dando a espacio interior de manzana abierto. En este último caso, la distancia recta de luces hasta el límite del solar será de 7 metros como mínimo.

3. Programa mínimo: Toda vivienda se compondrá como mínimo de comedor o cuarto de estar, cocina, dormitorio de dos camas y cuarto de aseo con retrete, lavabo y ducha. El comedor o cuarto de estar y la cocina podrán estar unidos formando una sola pieza cocina-comedor.

4. Dimensiones mínimas de las piezas:
- Las superficies mínimas de las distintas dependencias serán:
 - Dormitorio de una cama: 6 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.
 - Dormitorio de dos camas: 10 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.
 - Comedor o cuarto de estar: 14 metros cuadrados y lado mínimo 2,80 metros.
 - Cocina: 5 metros cuadrados y lado mínimo 1,70 metros.
 - Aseo: 2 metros cuadrados.
 - Cocina-comedor: 18 metros cuadrados y lado mínimo 2,80 metros.
 - Pasillos: ancho mínimo 0,90 metros sin que, motivado por pilares o conductos verticales, pueda tener en algún punto una anchura inferior a 0,80 metros.
 - Vestíbulo: ancho mínimo de 1,20 metros.
5. Ventilación e iluminación: Toda pieza vidiera tendrá luz y ventilación directa del exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.
6. Zaguanes: Los zaguanes de entrada a edificios de dos o más viviendas tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de las escaleras.
7. Escaleras: En edificios colectivos de vivienda con dos o más viviendas, las escaleras tendrán un ancho mínimo libre de 1 metro, con una altura máxima de contrahuella de 18,5 cm. Y con un fondo mínimo de huella de 28 cm., no permitiéndose las escaleras compensadas.
- El hueco de escalera cumplirá con lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación (CTE).
8. Aislamientos: Todos los parámetros de cerramiento del edificio así, como las cubiertas, tendrán el aislamiento térmico necesario, para, en cada momento, cumplir la normativa vigente de aislamiento para las viviendas de protección oficial.
- Todas las condiciones de diseño para viviendas cumplirán con lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación (CTE).
- Art. 16. *Condiciones de diseño para oficinas y comercio.*
1. Se podrán instalar en cualquier planta del edificio siempre que la zonificación permita su uso.
 2. La altura mínima libre será de 2,50 metros y su superficie no será inferior a 1 metros cuadrados.
 3. La ventilación e iluminación podrá ser natural o artificial.
 4. Dispondrá como mínimo de un aseo con retrete y lavabo, ventilado, con una superficie mínima de 1,5 metros cuadrados.
 5. Además de todo lo anterior, cumplirán todas aquellas normas que sean de aplicación para la actividad a la que se destina.
- Art. 17. *Condiciones de diseño para industrias.*
1. Las industrias se permitirán en aquellas zonas que las Normas determinen, y con las limitaciones en ellas expresadas.
 2. Cumplirán la normativa de Seguridad e Higiene en el trabajo, así como la de Actividades Insalubres, Molestas, Nocivas y Peligrosas.

CAPÍTULO 2

HIGIENE Y CALIDAD

- Art. 18. *Evacuación de aguas residuales.*
1. En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, prohibiendo los pozos ciegos.
 2. Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente. Como principio general no se autorizará nada más de una acometida por finca, únicamente se podrán hacer dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen y siempre con justificación técnica.
 3. La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio, en zona accesible, con tapa registrable y cierre hermético.
 4. Las nuevas redes deben, siempre que sea posible, conectarse con las ya existentes, evitando que se generen nuevos vertidos. Esto debe ser así no sólo con los suelos urbanos, sino con aquellos suelos urbanizables que aunque no se determinen con el Plan General puedan desarrollarse en un futuro.
 5. Los vertidos a la red obligatoriamente deben cumplir las características admisibles reflejadas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
 6. En los suelos que permitan actividades ganaderas debe prohibirse estrictamente el vertido de purines al alcantarillado, ya que los citados residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.
 7. La actividad industrial deberá tener las siguientes condiciones:
- En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas, en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado (D 38/2004, de 24 de febrero), estas deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.
- Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

8. De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD), se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metros cuadrados de uso industrial o 150 euros por habitante equivalente.
- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.
9. Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Biel para que este a su vez, las entregue al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.
10. Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.
11. Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD), regulado en el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.
12. Cuando se quiera realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se debe pedir autorización previa al Organismo de Cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.
- Evacuación de Aguas Pluviales
- Las aguas pluviales se verterán a la red general de saneamiento del edificio, no autorizándose su vertido a la vía pública, siempre que los ramales de vertido y los colectores posean el suficiente diámetro para absorber los caudales previstos, en caso contrario, el Ayuntamiento permitirá el desagüe a la vía pública.
- Las bajantes, podrán realizarse por el exterior de las fachadas hasta alcanzar la planta baja de los edificios, donde deberán quedar ocultas.
- En fachadas a viales, se prohíben las bajantes de PVC.
- Art. 19. *Condiciones generales.*
- Todas las viviendas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas que exige la Orden del 29 de febrero de 1944 del Ministerio de Gobernación, modificada por Dictamen de la Dirección General de Arquitectura de 15 de noviembre de 1945, además de las que se expresan a continuación.

CAPÍTULO 3

DOTACIÓN DE SERVICIOS

- Art. 20. *Dotación de servicios.*
- En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:
- Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), el Código Técnico de Edificación (CTE) y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, de instalación y uso de estacionamientos y garages, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

CAPÍTULO 4

SEGURIDAD

- Art. 21. *Medidas de seguridad.*
- Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime, que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudiera serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación que les corresponda.

CAPÍTULO 5

ESTÉTICAS

- Art. 22. *Condiciones de estética.*
1. Con carácter general, se tenderá a conseguir que las nuevas edificaciones armonicen con el carácter de las existentes, sin que ello suponga buscar un mimetismo con formas pasadas o un conservadurismo a ultranza.
 2. La armonía urbana se deberá conseguir con la elección de los materiales y tonos y con la creación de volúmenes que a criterio del proyectista, sean los adecuados.
 3. Condiciones generales de intervención en función de las diferentes categorías de protección establecidas en el Catálogo:

- A. Protección integral:
 - Obras permitidas:
 1. Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento (sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción y rehabilitación (sin afectar a los elementos morfológicos protegidos).
 2. Asimismo, se permiten las obras de rehabilitación que no supongan reducción ni aumento en el número de viviendas ni en la superficie total de las mismas en relación a la condición del edificio antes de las obras.
 3. También se permiten las obras de rehabilitación que, sin disminución de la superficie destinada a uso residencial, disminuyan ni aumenten el número de viviendas para cumplir las condiciones de vivienda mínima fijada en estas normas urbanísticas.
 4. Por último se permiten las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotaciones o que persiga la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.
 5. Estos tipos de obras sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.
 - Obras prohibidas:
 6. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio no se encuadren en las definiciones anteriores. (reestructuración, demolición).
- B. Protección estructural:
 - Obras permitidas:
 1. Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento, reestructuración.
 2. Se permite la ampliación, hasta los límites de la edificabilidad fijada en la zona.
 - Obras prohibidas:
 3. No queda expresamente prohibidas ningún tipo de obras.
- C. Protección ambiental:
 - Obras permitidas:
 1. Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración, ampliación (hasta los límites de edificabilidad fijados en su zona).
 2. En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.
 3. En los casos de obras de reestructuración u obra nueva, las condiciones de edificabilidad son las que corresponden en función de las ordenanzas de aplicación.
 4. En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad podrá materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.
 - Obras prohibidas:
 5. No queda expresamente prohibida ninguna tipo de obra.
- D. Yacimientos arqueológicos:

Cualquier intervención en los yacimientos arqueológicos estará subordinada a la obtención de Autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.
- E. Yacimientos paleontológicos:

Cualquier intervención en los yacimientos paleontológicos estará subordinada a la obtención de Autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

VÍAS PÚBLICAS

Art. 23. *Red viaria.*
Está constituida por los suelos destinados al movimiento de peatones, vehículos propios de las áreas urbanas del transporte en carretera.
En relación con sus funciones en la estructura territorial y urbana, la red viaria se ordena, con carácter prioritario, para satisfacer las funciones siguientes:
— Vías rurales
— Vías locales
Tendrán el régimen y la consideración de vías locales las calzadas colectoras que se establezcan en las vías del sistema general, cuando tengan funciones de acceso o implantación de servicios urbanísticos al servicio de los suelos contiguos. Cuando se dé esta circunstancia en suelos urbanos no consolidados o urbanizables, el suelo ocupado por la vía colectora formará parte de la superficie neta del sector a efectos del cálculo de edificabilidad.

CAPÍTULO 2

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 24. *Espacios libres públicos.*
El sistema de zonas verdes y espacios libres comprende los terrenos de dominio y uso publico destinados a la plantación del arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.
Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 10% de su superficie a edificaciones con uso de servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

CAPÍTULO 3

SERVICIOS URBANOS

Art. 25. *Servicios urbanos.*
Lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación general del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependa, etc. incluye también privadas, como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicas y los servicios de infraestructuras y suministro básico del núcleo urbano.
Comprende:

1. Servicios públicos urbanos:
 - a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la ciudad: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.
 - b) Ferias y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.
 - c) Cementerios, destinados a la sepultura o cremación de cadáveres de personas y animales, así como a las actividades funerarias.
 - d) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.
 - d) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.
2. Servicios de infraestructura:

Usos de servicios destinados a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas del núcleo urbano.

 - a) Producción, almacenamiento, y distribución de agua, energía y alumbrado público.

Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.
 - b) Las condiciones técnicas mínimas que debe cumplir la red de saneamiento municipal tendrán las siguientes características:
 - Tipología: red de sistema unitario.
 - Diámetros: 315 mm de diámetro como mínimo para los colectores de saneamiento.
 - Velocidades: 1 m/seg.
 - Material: PVC-SN4
 - Elemento obligatorio: la pendiente mínima del trazado de la red de saneamiento será como mínimo del 1%.

En los inicios de la red se colocará un grifo o cámara de descarga.
- c) Infraestructuras de la telecomunicación.
- d) Estaciones de venta de carburantes.

3. Administración Pública:

Uso de servicio destinado a las actividades propias de la Administración pública en sus tres niveles:

 - a) Administración General del Estado.
 - b) Administración de la Comunidad Autónoma
 - c) Administración local.

Las Administraciones de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas también tendrán a estos efectos la consideración pública.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 26. *Concepto.*
Tendrán la consideración de suelo urbano:

1. Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
2. Los terrenos que el PGOU 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 planeamiento, los requisitos establecidos en el párrafo anterior.
3. Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Art. 27. *Condición de solar.*
Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 28. *Derecho y deber de edificar.*

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, en cuanto la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario atendiera las obligaciones que le corresponden, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 29. *Categorías de suelo urbano.*

El PGOU distingue entre las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Art. 30. *Suelo urbano no consolidado.*

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el PGOU defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa urbanística y de suelo.

Art. 31. *Suelo urbano consolidado.*

Todo el suelo urbano que el PGOU no defina expresamente como no consolidado se considerará suelo urbano consolidado.

Art. 32. *Obligaciones en suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones: Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

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

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

Art. 33. *Obligaciones en suelo urbano no consolidado.*

Sin perjuicio de lo establecido para cada Unidad de Ejecución, en este tipo de suelos los promotores de actuaciones de urbanización, según determina el artículo 24 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tienen las siguientes obligaciones:

Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que esta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.

Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución. Los terrenos correspondientes al sistema autonómico de vivienda social en alquiler se cederán a la Administración de la Comunidad Autónoma.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo establecido en la letra siguiente.

Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable. En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del artículo 134.4.

Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Art. 34. *Altura máxima en calles.*

1. Siempre que como mínimo la mitad de la longitud de la línea de fachada correspondiente al tramo de calle esté libre de edificación, se fija la altura máxima de edificación en función del ancho medio de la calle según la tabla siguiente:

Ancho medio: Menor igual o mayor a 6 metros.

Altura máxima: 10 metros.

Número máximo de plantas: Tres.

2. Si al menos la mitad de la longitud de la línea de fachada correspondiente al tramo de calle estuviese edificada, la altura máxima de edificación se fijará en función de la altura media existente.

Art. 35. *Altura máxima en esquinas.*

1. En los solares que formen esquinas con calles de diferente ancho medio, se aplicará a la de mayor ancho la altura correspondiente a la de menor ancho, en una longitud mínima de 10 metros.

2. En caso de chaflán, dicha longitud se medirá desde la arista del chaflán con la calle de mayor ancho, y en el caso de una curva, desde el punto de tangencia correspondiente a la calle de mayor ancho.

Art. 36. *Altura máxima en plazas.*

1. Si las líneas de fachada que dan frente a una plaza se encuentran libres de edificación como mínimo en la mitad de su longitud, se fijará como altura máxima la correspondiente a la calle de menor ancho de las que confluyan a la plaza.

2. Siempre que las líneas de fachada se hallen edificadas en al menos la mitad de su longitud, la altura máxima se fijará en función de la altura media existente.

Art. 37. *Cuerpos volados sobre espacios públicos.*

1. No se permiten cuerpos volados cerrados.

2. Los cuerpos volados abiertos deben situarse, en todos sus puntos, a una altura superior a los 3,5 metros, medidos desde la rasante oficial de la calle.

3. El vuelo abierto máximo permitido es:

Calles con anchura media inferior a 6 metros: 0,30 metros.

Calles con anchura media superior o igual a 6 metros: 0,60 metros.

4. La separación a medianerías de los vuelos deberá fijarse en la dimensión del vuelo máximo autorizado. Esta norma no afecta a los aleros de cubierta.

La separación del vuelo abierto a las medianeras debe ser como mínimo una distancia igual al vuelo y no menor de 40 centímetros.

5. Sobre las alineaciones de fachada señaladas en los planos, solo se permitirán vuelos de balcones abiertos, siendo sus antepechos de cerrajería o madera hasta el suelo del balcón. Se permiten aleros de cubiertas.

6. No se permitirán los miradores cerrados ni los balcones cerrados en sus laterales.

7. Se permiten vuelos y salientes en planta baja a modo de marquesinas, rótulos o elementos decorativos, con las mismas condiciones establecidas en estas Normas.

Art. 38. *Sótanos y semisótanos.*

1. Son aquellos locales cuya cara superior de suelo está por debajo de 0,50 metros de la rasante de la acera considerándose sótanos cuando la cara inferior del forjado de su techo queda, en todos sus puntos, por debajo de las rasantes de fachadas.

2. Se autorizan los sótanos y semisótanos siempre que su altura libre sea igual o superior a 2,20 metros y no se destinen a viviendas.

Art. 39. *Plantas bajas.*

1. Son aquellos locales cuya cara superior de suelo está comprendida entre un metro máximo por encima de la rasante de la acera y 0,50 metros máximo por debajo de la misma.

Su uso será el que le sea permitido en cada zonificación.

Se podrán disponer viviendas en planta baja siempre que la cara superior de su suelo esté por encima de la rasante de la acera.

Art. 40. *Alineaciones exteriores.*

1. En los planos de proyecto se detallan las alineaciones de parcelas, tanto de las cuales que se conservan como las que se modifican.

2. Las alineaciones exteriores de parcela no podrán ser rebasadas por la edificación, aunque sí podrán rebasarlas los vuelos según lo determinado en estas Normas.

3. Se permite el retranqueo de la edificación sobre las alineaciones solo en el caso de que no dejen medianerías al descubierto, salvo que los propietarios colindantes, puesto de acuerdo, presenten soluciones que garanticen el aspecto estético del conjunto.

4. Podrán cerrarse los espacios libres hasta el límite de alineación o lindero con cerramientos de no más de 2 metros de altura.

Art. 41. *Patios interiores.*

Son aquellos espacios cerrados que se crean dentro de la edificación.

1. La dimensión mínima de estos patios será en cualquier caso de 3 metros y siempre se podrá inscribir en él una circunferencia de 3 metros de diámetro.

2. Sobre la fachada de estos patios no se podrá sacar ningún cuerpo volado o balcón que disminuya su superficie.

3. Con el fin de completar las dimensiones de los patios, éstos se podrán mancomunar entre ellos mediante la declaración oportuna de dicha servidumbre que deberá acompañar a la memoria del proyecto básico.

Art. 42. *Medianerías al descubierto.*

Cuando se dejen medianerías al descubierto, aunque solo sea provisionalmente, estas se tratarán de igual forma que se haya tratado la fachada del edificio, con los mismos materiales y tonos, no aceptándose revestimientos de inferior calidad que los de fachada.

Art. 43. *Solar mínimo.*

El solar mínimo edificable dependerá de la zonificación de los terrenos.

Los solares preexistentes se pueden edificar, independientemente de la superficie del solar.

CAPÍTULO 2

REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS

Art. 44. *Disposiciones generales.*

El Suelo Urbano, atendiendo a los diversos usos y tipologías, dentro de ellos, se divide en zonas homogéneas, cada una de las cuales se rige por una normativa específica.

Se contemplan las siguientes zonas:

- Casco Antiguo.
- Área de Ensanche.
- Vivienda Unifamiliar 1.
- Vivienda Unifamiliar 2.
- Equipamientos.
- Espacio libre de uso público.

SECCIÓN 1.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO

Art. 45. *Casco antiguo.*

Se ordena a nivel de renovación interior urbana.

Art. 46. *Limitaciones de usos.*

- Uso característico.
- Residencial: uso de vivienda.
- Usos compatibles:

—Residencial: se permite todo tipo de vivienda (unifamiliar o colectiva con alineación a vial) de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Edificación.

—Industrial: se permiten industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 5 HP de potencia instalada, 100 metros cuadrados de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro.

—Hotelero: se permiten hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 100 camas.

—Comercial: se permiten establecimientos comerciales ocupando una o varias plantas, incluso semisótano. El abastecimiento de los mismos no perturbará el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente.

- Religioso: sin limitaciones.
- Cultural: sin limitaciones.
- Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.
- Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituya espectáculo público.
- Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
- Representativo: sin limitaciones.
- Garajes
- Salas de reuniones
- Talleres domésticos
- Oficinas
- Usos tolerados:

—Explotaciones domésticas según la definición contenida en las Directrices Sectoriales Ganaderas.

—Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas por la legislación vigente y no requieran el acceso de vehículos de más de ocho toneladas.

- Usos prohibidos:

—Los no incluidos en los apartados anteriores, en especial la edificación aislada.

—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB medidos como máximo a 10 metros y en las condiciones más desfavorables.

—Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la Legislación vigente.

Art. 47. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

- Edificabilidad:

Se establece una edificabilidad de 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

No obstante, en caso de demolición de la edificación, se podrá construir el volumen demolido.

- Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 80% de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja.

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación

c) Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en noventa metros cuadrados (90 metros cuadrados).

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose edificarse sobre ellas a pesar de no cumplir los requisitos de superficie mínima previstos en este artículo.

d) Fondo Edificable

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de quince metros (15 metros).

e) Frente de fachada

Se establece un frente mínimo de fachada de cinco metros (5 metros) para segregar y en parcelas anteriores la fachada existente.

f) Altura máxima y número de plantas

Diez metros (10 metros): Planta baja más dos (PB +2).

No obstante, se podrán construir las alturas que tienen los edificios colindantes respetando la continuidad del alero.

Art. 48. *Condiciones estéticas.*

1. Criterios de carácter general.

1.1. Obras de nueva planta.

Las nuevas construcciones adoptarán la tradición arquitectónica propia del núcleo urbano, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura e imagen.

1.2. Obra sobre edificios a demoler.

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

1.3. Obras de rehabilitación o reforma.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función, valorando los elementos originales que han permanecido ocultos.

En las edificaciones protegidas no se permitirán otras obras que las que se especifican en catalogo para cada una de ellas.

2. Cubiertas.

2.1. Tipología:

La única cubierta permitida será inclinada de teja cerámica, según tradición local.

2.2. Materiales:

El único permitido será la teja curva cerámica de color pardo, recomendándose el uso de teja de recuperación, especialmente en obra de rehabilitación parcial o total del edificio. Los remates, caballones, limas y bocatejas se realizarán con el mismo material.

2.3. Pendientes y Configuración:

Las pendientes estarán comprendidas entre el 30 y el 40%. Se tenderá a disponer cubiertas a dos aguas sobre muros de piñón, salvo en esquinas a dos calles, donde pueden trazarse tejados con limas.

2.4. Aleros:

2.4.1. Tipo y materiales.

En fachadas se realizarán con canes y tabazón de madera, según el tipo tradicional. En piñones podrá resolverse con listelo de ladrillo y teja

2.4.2. Dimensiones:

El vuelo estará comprendido entre 0,70 ml y 0,45 ml para fachadas y será inferior a 0,30 ml en piñones y tramos inclinados, donde se opte por esta solución.

2.4.3. Construcción y ornamentación:

Los canes se dispondrán a una distancia nunca superior al 120% de vuelo y presentarán un perfil sencillo, según los modelos originales de la tradición local, sin entalladuras en los flancos laterales, volutas ni elementos pinjantes torneados.

No se incorporarán tallas ni torneados en tabicas y plafones. Se podrán disponer estampidores o pequeñas molduras de remate, con perfil simple de bocel, gola o talón.

Se permitirán las tabicas entre los canes, pero no la disposición de estos sobre un friso o alicer.

2.5. Elementos sobre cubiertas.

2.5.1. Chimeneas y shunts de ventilación.

Se realizarán de albañilería recubierta con revoco y su remate será liso de teja o chapitel de chapa de hierro color negro, según modelos tradicionales.

No se permitirán las chimeneas de piedras de tipo pirenaico, ni sus imitaciones, así como los aplacados sobre estos elementos.

2.5.2. Lumberas o cataretas.

Se evitará la seriación así como disposición o tamaño inadecuado de este elemento tradicional, cuya función consistía en dar ventilación al granero y acceso a la cubierta.

Su elevación máxima sobre el plano del faldón será de 0,90 ml y su ancho de frente 0,60 ml, disponiéndose con un caballón a dos aguas según el modelo tradicional. Se cubrirá con teja curva, como el resto del tejado.

No podrá disponerse a una distancia inferior a 5 ml de otra lumbrera.

Su distancia mínima a fachada será de 2,50 ml, medida entre el frente de la lumbrera y el paramento exterior de la fachada.

Su perfil superior no superará en ningún caso el de la cumbrera del tejado al que pertenezca.

2.5.3. Canales y bajantes.

Se realizarán en cinc o cobre, tolerándose otros materiales, siempre que su acabado sea en color cobre o marrón oscuro.

2.5.4. Instalaciones sobre cubierta.

Se permiten las instalaciones de telecomunicaciones, recomendando su localización en los puntos menos expuestos a la vista exterior.

Los sistemas de climatización no serán visibles en ningún caso desde vial ni espacio público.

Los paneles de captación solar integrados en el faldón de cubierta sólo se permitirán en el caso de que se demuestre de forma fehaciente que no resultan visibles desde vial ni espacio público.

Con carácter general, no se permitirán elementos sobre rasante de tejados que no estén contemplados específicamente en la presente normativa.

2.5.5. Solanares.

Sólo se permitirán los de tipo tradicional en los encuentros de faldones.

Podrán cerrarse en un plano retranqueado 1,00 ml como mínimo del plano exterior.

No se permitirán solanares con un retranqueo desde fachada inferior a 5,00 ml.

No se permitirán los solanares en plano de fachada, salvo en caso de rehabilitación, cuando este elemento, ya exista de origen, en cuyo caso no será alterado ni ampliado y no será preciso retranquear su posible cerramiento.

3. Fachadas.

3.1. Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería y la sillería de la piedra, despieces, aparejos y rejuntado se realizarán conforme a lo conservando como original o según la tradición local.

Se prohíbe aplacados de cualquier tipo.

3.2. Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado en colores ocres.

Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

3.3. Carpintería y forja.

La carpintería en fachada será de madera barnizada en color oscuro.

Como elemento de protección exterior se permitirán los porticones y mallorquinas, así como la persiana enrollable de tipo valenciano, siempre en madera, color oscuro y las persianas de tambor oculto, de igual material o color.

En puertas se permitirán únicamente las de tablazón de madera y su montaje se realizará sin retranqueo con respecto al espesor de la fachada. En rehabilitación de portadas existentes, se adaptará con fidelidad al perfil original.

La forja de rejas y balcones presentará diseños simples y desornamentados, según la tradición popular local. Se realizarán en forja maciza, no permitiéndose las de tubo.

3.4. Medianerías:

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

3.5. Huecos:

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes. Los vanos serán de proporción vertical.

Se prohíben los balcones corridos y cerrados. El vuelo máximo de balcones será de 45 cm en cualquier caso. La superficie de vanos no superará el 30% de la superficie de fachada.

3.6. Conservación y limpieza:

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

3.7. Anuncios y rótulos.

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo. Dicha solicitud será preceptiva, incluso para rotulaciones no comerciales.

SECCIÓN 2.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL ÁREA DE ENSANCHE

Art. 49. *Área de ensanche.*

Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano existente.

Art. 50. *Limitaciones de usos.*

Se permiten los mismos usos que en el Área de Casco Antiguo

Usos prohibidos

—Los no incluidos en los apartados anteriores.

—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB medidos como máximo a 10 metros y en las condiciones más desfavorables.

—Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la Legislación vigente.

Art. 51. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

• Edificabilidad:

Se establece una edificabilidad máxima de 2 metros cuadrados/metro cuadrado.

No obstante, en caso de demolición de la edificación, se podrá construir el volumen demolido.

• Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 80% de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja.

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación.

• Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en ciento cincuenta metros cuadrados (150 metros cuadrados).

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose edificarse sobre ellas a pesar de no cumplir los requisitos de superficie mínima previstos en este artículo.

• Fondo edificable:

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de quince metros (15 metros).

• Frente de fachada:

Se establece un frente de fachada de seis metros y medio (6,5 metros).

f) Altura máxima y número de plantas

Diez metros (10 metros): Planta baja más dos (PB +2).

Art. 52. *Ordenanzas aplicables.*

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 53. *Condiciones estéticas.*

1. Cubiertas

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color pardo

Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Se permiten los paneles solares integrados en el faldón de la cubierta, no siendo superiores al 40% de su superficie.

2. Fachadas

a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada.

Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado, en colores ocre.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

c) No se permitirán aplacados de ningún tipo o material.

3. Obras

Como criterio general se procurará mantener una relación armónica con la edificación existente evitando contrastes y disonancias.

4. Medianerías

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5. Huecos

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

6. Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

7. Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

SECCIÓN 3.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN ÁREA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR I

Art. 54. *Área de Vivienda Unifamiliar 1.*

Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano.

Art. 55. *Limitaciones de usos.*

• Usos permitidos:

Se permiten la vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Se permiten los mismos usos que en el Área de Casco Antiguo

• Usos prohibidos:

—Los no incluidos en los apartados anteriores.

—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB medidos como máximo a 10 metros y en las condiciones más desfavorables.

—Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la Legislación vigente.

Art. 56. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

• Edificabilidad:
Se establece una edificabilidad máxima de 0,35 metros cuadrados/metro cuadrado.

No obstante, en caso de demolición de la edificación, se podrá construir el volumen demolido.

• Ocupación:
La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 35% de la superficie neta de la parcela.

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación.

c) Parcela mínima:
La parcela mínima se establece en cuatrocientos metros cuadrados (400 metros cuadrados).

Los solares existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose edificarse sobre ellas a pesar de no cumplir los requisitos de superficie mínima previstos en este artículo.

d) Fondo edificable:
En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de quince metros (15 metros).

e) Frente de fachada:
No se establece un frente de fachada mínimo.

f) Altura
Planta baja (de 3,5 metros) más una (de 3 metros). Total: seis metros y medio (6,5 metros).

Art. 57. *Ordenanzas aplicables.*

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 58. *Condiciones estéticas.*
1. Cubiertas
La única cubierta permitida será la de teja árabe de color pardo. Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas. Se permiten los paneles solares integrados en el faldón de la cubierta, no siendo superiores al 40% de su superficie.

2. Fachadas.
a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada.

Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado en color ocre.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.
c) No se permitirán aplacados de ningún tipo o material.

3. Obras
Como criterio general se procurará mantener una relación armónica con la edificación existente evitando contrastes y disonancias.

4. Huecos
Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

5. Conservación y limpieza
El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

6. Anuncios y rótulos
Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Para la instalación de anuncios y rótulos en la fachada, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

SECCIÓN 4.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN ÁREA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR 2

Art. 59. *Área de Vivienda Unifamiliar 2.*
Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano.

Art. 60. *Limitaciones de usos.*
• Usos permitidos:
Se permiten la vivienda unifamiliar aislada y pareada. Se permiten los mismos usos que en el Área de Casco Antiguo.
• Usos prohibidos:
—Los no incluidos en los apartados anteriores.
—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.
—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB medidos como máximo a 10 metros y en las condiciones más desfavorables.
—Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la Legislación vigente.

Art. 61. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

a) Edificabilidad:
Se establece una edificabilidad máxima de 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

No obstante, en caso de demolición de la edificación, se podrá construir el volumen demolido.

b) Ocupación:
La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 30% de la superficie neta de la parcela.

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación.

c) Parcela mínima:
La parcela mínima se establece en doscientos veinticinco metros cuadrados (225 metros cuadrados).

Los solares existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose edificarse sobre ellas a pesar de no cumplir los requisitos de superficie mínima previstos en este artículo.

d) Fondo edificable:
En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de quince metros (15 metros).

e) Frente de fachada:
No se establece un frente de fachada mínimo.

f) Altura:
Planta baja (de 3,5 metros) más una (de 3 metros). Total: siete metros (7 metros).

Art. 62. *Ordenanzas aplicables.*

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 63. *Condiciones estéticas.*
1. Cubiertas:
La única cubierta permitida será la de teja árabe de color pardo. Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas. Se permiten los paneles solares integrados en el faldón de la cubierta, no siendo superiores al 40% de su superficie.

2. Fachadas:
a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada.

Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado, en colores ocre.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

c) No se permitirán aplacados de ningún tipo o material.

3. Obras:
Como criterio general se procurará mantener una relación armónica con la edificación existente evitando contrastes y disonancias.

4. Huecos:
Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

5. Conservación y limpieza:
El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

6. Anuncios y rótulos:
Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Para la instalación de anuncios y rótulos en la fachada, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

SECCIÓN 5.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN LA ZONA EQUIPAMIENTOS

Art. 64. *Zona de equipamientos.*
Comprenderán los terrenos destinados a la ubicación de equipamientos colectivos.

Art. 65. *Limitaciones de uso.*
Solo se permiten los usos que a continuación se enumeran:
—Religioso: sin limitaciones.
—Cultural: sin limitaciones.
—Deportivo: sin limitaciones.
—Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
—Espectáculos: solo si es de iniciativa municipal y para su explotación.
—Zonas libres: sin limitaciones.
—Vivienda: solo para el servicio de una determinada instalación de equipamiento colectivo.

Art. 66. *Limitaciones de parcela.*

• Edificabilidad:
Sin limitaciones expresas.

Los edificios serán los necesarios para los usos a implantar.
• Ocupación:
Sin limitaciones expresas.
Los edificios tendrán las medidas y volúmenes que dicte su función.

SECCIÓN 6.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN LA ZONA ESPACIO LIBRE
DE USO PÚBLICO

Art. 67. *Espacios libres de uso público.*

El sistema de zonas verdes y espacios libres comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, podrán destinarse un 10% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 68. *Suelo urbanizable.*

Se trata de los terrenos que el PGOU declara más aptos para ser urbanizables. Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria, con el fin de garantizar un desarrollo racional. En esta clase de suelo se incluyen las superficies necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotables de servicios urbanos.

Todo el suelo urbanizable restante tiene la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Art. 69. *Suelo urbanizable delimitado.*

En lo referente al suelo urbanizable delimitado el PGOU define los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, estableciendo para cada uno de ellos la regulación genérica de usos globales, sus niveles de intensidad admisibles y las previsiones de desarrollo en cuanto a plazos e inversiones públicas y privadas.

El PGOU incluirá en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

—Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevé.

—El establecimiento de sistemas generales, tanto locales como de escala municipal o superior.

El Suelo Urbanizable delimitado contendrá las siguientes determinaciones:

División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.

Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.

Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de los Planes Parciales.

Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios

Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.

Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.

En su caso, el PGOU podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.

Art. 70. *Suelo urbanizable no delimitado.*

En el Suelo Urbanizable No delimitado, el PGOU establecerá, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, y su delimitación, garantizando su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación posterior.

Tales criterios podrán establecerse con carácter general o diferenciado para cada una de las áreas en que se hubiera dividido a estos efectos el suelo urbanizable no delimitado y podrán referirse a aspectos tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, mayores reservas de terrenos respecto de las legalmente exigibles para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional y sostenible ambiental y económicamente, todo ello con la finalidad de garantizar la adecuada inserción de cada nuevo sector en la estructura urbanística municipal.

En particular, el PGOU podrá condicionar la delimitación o desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no delimitado al desarrollo de los de suelo urbanizable delimitado previstos.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 71. *Condiciones de desarrollo.*

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores o áreas en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA (artículos 51 y siguientes), y en el Reglamento de desarrollo.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 72. *Área de vivienda unifamiliar 2.*

Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano.

Art. 73. *Limitaciones de usos.*

• Usos permitidos:

Se permiten la vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Se permiten los mismos usos que en el Área de Casco Antiguo

• Usos prohibidos:

—Los no incluidos en los apartados anteriores.

—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB medidos como máximo a 10 metros y en las condiciones más desfavorables.

—Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la Legislación vigente.

Art. 74. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

• Edificabilidad:

Se establece una edificabilidad máxima de 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

No obstante, en caso de demolición de la edificación, se podrá construir el volumen demolido.

• Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 30% de la superficie neta de la parcela.

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación.

c) Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en doscientos veinticinco metros cuadrados (225 metros cuadrados).

Los solares existentes antes de la aprobación de este PGOU-S que no cumplieran estos requisitos, no se considerarán fuera de ordenación, pudiéndose edificarse sobre ellas a pesar de no cumplir los requisitos de superficie mínima previstos en este artículo.

d) Fondo edificable:

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de quince metros (15 metros).

e) Frente de fachada

No se establece un frente de fachada mínimo.

f) Altura:

Planta baja (de 3,5 metros), más una (de 3,5 metros). Total: siete metros (7 metros).

Art. 75. *Ordenanzas aplicables.*

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 76. *Condiciones estéticas.*

1. Cubiertas

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color pardo

Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Se permiten los paneles solares integrados en el faldón de la cubierta, no siendo superiores al 40% de su superficie.

2. Fachadas

a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada.

Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado, en colores ocre.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

c) No se permitirán aplacados de ningún tipo o material.

3. Obras

Como criterio general se procurará mantener una relación armónica con la edificación existente evitando contrastes y disonancias.

4. Huecos

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

5. Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

6. Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios y rótulos en la fachada, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 77. *Condiciones específicas en suelo urbanizable no delimitado.*

Respecto del Suelo Urbanizable no delimitado, el Plan General, además de las determinaciones genéricas, contendrá las siguientes:

Delimitación de esta categoría de suelo, a partir de la consideración residual que le otorga la legislación urbanística.

Criterios para la delimitación de sectores:

Establecimiento orientativo de diversas áreas respecto de las que se señalen los usos preferentes por su mejor compatibilidad con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.

Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, comprendiendo:

- 1.º Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando de una mayor o menor inserción de la actuación en la estructura nuclear urbana.
 - 2.º Magnitudes máximas y mínimas que, en función de la entidad asignada, pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.
 - 3.º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación, en proporciones que se fijen para cada una de las distintas entidades previstas en el Plan.
 - 4.º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria, y en su caso de transporte prevista en el Plan General y redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General.
- Criterios indicativos en relación con los compromisos que pudieran exigirse en relación con la conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios
- Establecimiento, en su caso, de reservas de terrenos para construcción o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 78. *Régimen del suelo no urbanizable.*

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultura; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos supramunicipales.

Art. 79. *Categorías de suelo no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 80. *Construcciones en suelo no urbanizable.*

En el Suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 30 y siguientes de la LUA, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como, edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 81. *Tipos de construcciones.*

En suelo no urbanizable los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Art. 82. *Parcelaciones.*

En el suelo no urbanizable, en las transferencias de propiedad divisorias y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (unidad mínima de cultivo).

Para permitir la parcelación o segregación será requisito indispensable que la parcela segregada tenga acceso rodado desde vial (camino).

Art. 83. *Condiciones paisajísticas.*

En suelo no urbanizable, en los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 84. *Régimen general.*

El Suelo no urbanizable, en todas sus clases, carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en la LUA y del presente PGOU.

Art. 85. *Definición del concepto de núcleo urbano.*

A efectos de concesión de licencias de viviendas unifamiliares en el Suelo no urbanizable, se entenderá que existe núcleo de población si se produce alguno de los casos establecidos en el artículo 30.3. de la LUAr.

Art. 86. *Parcela mínima.*

Las edificaciones permitidas por la LUA y el presente PGOU en el Suelo no urbanizable deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 2.500 metros cuadrados. en regadío y 15.000 metros cuadrados. en secano, con la excepción de la autorización en Suelo no Urbanizable de vivienda unifamiliar aislada que, independientemente del tipo de suelo, deberá contar con una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados conforme establece el artículo 30 de la LUA, por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior a 1,50 hectáreas en secano y 0,25 hectáreas en regadío y que no tengan acceso rodado (desde camino), con fines de edificación, a no ser para su adición a las fincas colindantes y que estas puedan alcanzar las citadas superficies, conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias y la Orden Ministerial de 27/05/1958 (BOE 13/06/1958), hasta que la Comunidad Autónoma de Aragón no fije unas nuevas unidades mínimas de cultivo.

Art. 87. *Condiciones de las parcelas.*

La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirán la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

Los accesos desde carreteras y caminos vecinales cumplirán las normas establecidas por los órganos competentes respectivos (Ministerio de Fomento, Diputación General de Aragón, Diputación Provincial de Zaragoza, etc.).

Art. 88. *Clasificación de los usos.*

A efectos de establecer las limitaciones correspondientes a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los permitidos por estas Normas urbanísticas se clasifican en 4 grupos:

1. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias
2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
3. Usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
4. Uso de vivienda familiar.

Art. 89. *Usos vinculados a explotaciones agropecuarias.*

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

a) Usos de cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales y aquellas obras e instalaciones, que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.

b) Pequeñas explotaciones agropecuarias:

Constituyen elementos de la explotación, los bienes de naturaleza rústica y los edificios construidos sobre los mismos, las instalaciones agropecuarias, los ganados, máquinas y aperos, así como los almacenes y apriscos integrados en la explotación y afectos a la misma.

También tendrán esta consideración, las granjas y restantes actividades ganaderas no ligadas a la tierra cuando por sus dimensiones sean asimilables a pequeñas explotaciones agrarias, estableciéndose los siguientes límites:

Especie	Tipo de explotación	Explotación familiar
Ovino y caprino	De cría o leche intensivo sus crías.	300 hembras reproductoras y
Ovino y caprino	De cebo intensivo	500 corderos o cabritos
Vacuno de leche	Semi-intensiva o intensivo sus crías	50 hembras reproductoras y

Especie	Tipo de explotación	Explotación familiar
Vacuno de carne o intensiva	De cría semiintensiva y sus crías	50 hembras reproductoras
Vacuno de carne	De cebo intensivo	100 terneros
Equino	De cría semiintensiva y sus crías	20 hembras reproductoras intensiva
Porcino	De cría intensiva crías.	60 cerdas de vientre y sus
Aves	Intensiva 5.000 pollos	2.000 hembras ponedoras
Conejos	De cría intensiva sus crías.	200 hembras reproductoras y
Abejas	Colmenar	24 colmenas

Estos límites serán válidos mientras la DGA o la DPZ no establezcan a nivel general o específico mayores restricciones en los territorios de sus competencias.

c) Otras explotaciones agrarias.

Las explotaciones que superen los límites establecidos en el apartado anterior, no tendrán la consideración de explotaciones familiares agrarias.

Para su autorización se seguirá el procedimiento establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Las explotaciones familiares, de superar su capacidad a la establecida según la definición contenida en las Directrices Sectoriales Ganaderas, estarán sometidas al cumplimiento de dicho Decreto.

Las explotaciones domésticas, al igual que las explotaciones apícolas que se regulan por su propia normativa sectorial, están excluidas del ámbito de aplicación de las Directrices Sectoriales.

Asimismo se tendrá en cuenta la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 90. *Condiciones de las explotaciones agrarias en general.*

Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística.

Será condición imprescindible para el otorgamiento de esta que el solicitante acredite su condición de agricultor mediante certificación expedida por la Cámara Agraria en la que constarán los bienes afectos a la explotación agraria.

También podrá obtenerla sociedades agrarias o cooperativas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la Autoridad competente.

Art. 91. *Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras.* Comprende las siguientes modalidades:

Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.

Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados.

Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como pueden ser los puestos de socorro, estaciones de servicio, instalaciones de paradas de viajeros de transporte público, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes. La superficie edificada cumplirá con la legislación vigente específica aplicable, y en ningún caso superará los 300 m² sumando las correspondientes a todos los usos a que se destine. La finca en que se ubiquen deberá ser confrontante con la obra pública de que se trate.

Art. 92. *Usos de utilidad pública o interés social que resurgen emplazarse en el medio rural.*

Entre ellos, se pueden encontrar las instalaciones y edificios de carácter agrícola o ganadero que superen los límites de la explotación familiar agraria; las industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios; las industrias manifiestamente nocivas, insalubres o peligrosas que requieran alejamiento del núcleo urbano resultando incompatibles con su localización en el suelo calificado de industrial; las industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con este; depósitos de áridos combustibles sólidos o chatarras y vertederos de residuos sólidos; y finalmente los asimilables a los de equipamiento y servicios públicos de carácter científico, docente, cultural, sanitario, asistencial, recreativo y deportivo al aire libre, servicios de infraestructuras y cementerio.

Su autorización se sujetará al procedimiento establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

En los casos de suelos protegidos de riberas, masas forestales o infraestructuras se requerirá previamente informe favorable de los organismos con competencias en la materia de que se trate.

Art. 93. *Uso de vivienda familiar.*

En el Suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 30 y siguientes de la LUA, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como, edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar aislada en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

En todos los casos requerirá informe favorable de los servicios correspondientes del Gobierno de Aragón y cuando estén vinculados a usos agrarios distintos de la explotación familiar o a usos declarados de utilidad pública o interés social seguirá el trámite del Decreto 94/2009, de 25 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Para la autorización de nuevas construcciones en zonas inundables, será necesario que se analicen los riesgos que puedan existir, mediante un estudio de riesgos, garantizando la seguridad de las personas y bienes, especialmente en el caso de edificación de vivienda unifamiliar.

Art. 94. *Condiciones generales de la edificación.*

Las edificaciones permitidas en estos suelos, siempre estarán vinculadas a los usos del artículo anterior, y además de las específicas de cada clase de suelo se sujetarán a las siguientes limitaciones generales:

—Mantendrán un retranqueo a linderos no menor que la altura del edificio ni menor que 3 metros.

—El número máximo de plantas serán dos, (PB+1).

—La altura máxima será de 7 metros Se admiten mayores alturas por necesidades funcionales debidamente justificadas.

—La edificabilidad máxima se limita a 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

En el caso de tratarse de edificaciones destinadas a granjas o industrias agropecuarias se permitirá llegar a 0,2 metros cuadrados /metros cuadrados sobre parcela neta, con una ocupación del 20%.

Si la nueva edificación se destina a vivienda unifamiliar aislada la edificabilidad máxima será de 0,03 metros cuadrados /metros cuadrados.

En todo caso, es requisito imprescindible contar con diez mil metros cuadrados (10.000 metros cuadrados) de parcela mínima y una superficie máxima edificable de trescientos metros cuadrados (300).

Art. 95. *Condiciones generales de los usos y edificaciones existentes.*

Los usos y edificaciones existentes en el Suelo no urbanizable a la entrada en vigor de este PGOU-S tendrán una de las siguientes consideraciones:

a) Usos permitidos:

Si se encuentran entre los autorizados en cada clase de suelo.

Podrán efectuarse todo tipo de obras de conservación, consolidación reforma y mejora en los edificios existentes para su mantenimiento aunque lo existente supere los límites establecidos con carácter general.

No podrán autorizarse ampliaciones o de nueva planta si no es ajustándose a este PGOU.

b) Usos tolerados:

Son aquellos que aún no ajustándose a lo autorizado para cada clase de este suelo no están afectados por líneas de influencia de las infraestructuras ni por disposiciones legales vigentes que los prohíba.

Las edificaciones podrán seguir destinándose a estos usos hasta su extinción en cuyo momento no se permitirán en ellas otros usos que los autorizados en este PGOU.

Se permiten las obras de conservación, reforma, mejora y consolidación pero no las de ampliación, ni las de nueva planta.

c) Usos o edificios fuera de ordenación:

Se estará a lo establecido en el artículo 75 de la LUAr.

Art. 96. *Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico.*

1. Condiciones de uso.

Usos principales:

Los agrícolas, ganaderos, forestales y actividades o instalaciones directamente vinculadas a ellos. Las licencias para estos usos las concederá el Ayuntamiento, cuando no sobrepasen los límites de explotación familiar agraria, sin perjuicio de las posibles competencias de otros organismos.

Usos compatibles:

a) Vivienda familiar vinculada a los usos permitidos y vivienda unifamiliar aislada, en lugares que no haya posibilidad de que se forme un núcleo de población.

b) Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en el medio rural, así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o servicios públicos que exijan o aconsejen un alejamiento de núcleos urbanos.

Actividades extractoras e industrias extractivas a pie de yacimiento.

Industria dispersa en medio rural, limitada a actividades insalubres, nocivas o peligrosas que de acuerdo con la legislación vigente no pueden emplazarse en medio urbano.

Vertederos de materias residuales, escombros, basuras, etc.

La autorización de usos de los apartados a) y b) se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en la LUA.

- 2. Condiciones de volumen.
 - Altura máxima 7 metros salvo justificación en contrario.
 - Número de plantas máximo: dos plantas (PB+1).
 - Edificabilidad 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado
 - 3. Posición de la edificación.
- Todas las edificaciones se retranquearán a cualquiera de los linderos una distancia igual o mayor a su altura máxima, y como mínimo 3 metros.

- 4. Distancias a caminos.
- Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 metros lineales del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes o consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo, apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no solo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela será de tipo provisional (tela metálica, cerramientos vegetales y similares) que deberán separarse un mínimo de 5 metros lineales del eje del camino y 3 metros lineales del borde exterior de la plataforma del camino.

Quedan expresamente prohibidos los cerramientos de parcela de obra.

Art. 97. *Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial.*

- 1. Concepto de Suelo no urbanizable especial

Según el artículo 19 de la LUA,

“Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

- a) Los enumerados en el artículo 17.1.a).
- b) Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes”.

- 2. Categorías de Suelo no urbanizable especial:
 - 1. Protección de Ecosistema Natural.
 - 2. Protección de Patrimonio Cultural.
 - 3. Protecciones Sectoriales y Complementarias.

Art. 98. *SNUZ-E de protección de ecosistema natural.*

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En éstos ámbitos se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Se estará en lo dispuesto en la ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Cultural y de la Biodiversidad, y en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de espacios Naturales Protegidos de Aragón

El suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ecosistema Natural comprende las siguientes categorías:

- 1. EN.1 Red natura 2000.
 - EN 1.1. LIC “Sierra de Santo Domingo y Caballera”.
 - EN. 1.2. LIC “Río Arba de Biel”.
 - EN 1.3. ZEPA “Sierra de Santo Domingo y Caballera y Río Onsella”.
 - 2. EN MP.2 Montes de utilidad pública.
- Su regulación viene recogida en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y en la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- 1. Número 181 (Agregado al N.º 183) “Dehesa Carbonera y Vedado”.
 - 2. Número 182 “Nuestra Señora de Orríos”.
 - 3. Número 183 “La Carbonera y la Fraya”.
 - 4. Número 184 “Opcao de Paniagua”.
 - 5. Número 185 “Opaco de Ponz”.
 - 6. Número 186 “Opaco de Puy de Mulo”.
 - 7. Número 187 “Opaco de Puidibrio y Peñalengua”.
 - 8. Número 189 “Artasu”.
 - 9. Número 190 “Monte Alto”.
 - 10. Número 191 “Monte Bajo y Siviella”.
 - 11. Número 409 “Los Bergales y Camposanto”.
 - 12. Número 507 “Campo Fenero”.

Asimismo, consta de la existencia de dos consorcios sobre montes públicos, pertenecientes a entidades locales pero no declarados de utilidad pública:

- 13. 2014 “Bernano y Vedado”.
- 14. 3.169 “Arcánalo”.

- 3. EN.3 Ríos y barrancos.
 - EN 3.1 Río Arba de Biel.
 - EN VB 3.2. Vaguadas y barrancos.
 - EN.3.3. Áreas inundables.
- 4. EN.4-Régimen de protección para el cangrejo común.

Se estará en lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotambius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación.

- 5. EN.5-Régimen de protección para el quebrantahuesos.

Se estará en lo dispuesto en el Decreto 45/2003, de 25 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos (*Gypaetus barbatus*).

- 6. EN-6-Régimen de protección para el águila perdicera.

Se estará en lo dispuesto en el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraatus fasciatus*) en Aragón y se aprueba el Plan de Recuperación.

- 7. EN-7. Árboles Singulares de Aragón

Se estará en lo dispuesto en el Decreto 34/2009, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de árboles singulares de Aragón.

- EN-7.1. Quejigo junto a la carretera de Ayerbe a Biel
- EN-7.2. Nogal de la Ermita de la Virgen de la Sierra
- EN-7.3. Chopo de Santretién
- EN-7.4. Majuelo junto a la carretera de Biel a Fuencalderas.

- 8. EN-8. Lugares y puntos de Interés Geológico (LIG).
 - EN 8.1. Cobres de Biel
 - EN 8.2. Pozo Tronco
 - EN 8.3. Peña Lengua
 - EN. 8.4. Serie del Jurásico Inferior de San Felices

Art 99. *SNUZ-E de protección de patrimonio cultural.*

EC.1 Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

En lo que respecta a las Normas de Protección de los Yacimientos arqueológicos deberán tenerse en cuenta tanto la ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, como la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, y el régimen especial previsto en el artículo 22 de la LUA.

- Art. 100. *SNUZ-E de protecciones sectoriales y complementarias.*
 - 1. suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras:

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección vendrá fijada por la legislación propia de esta.

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

- Zona de protección de la línea de teléfonos: 5 mts. a cada lado desde el eje de la línea.

- Zona de protección de la línea de alta tensión: 20 mts. a cada lado desde el eje de la línea.

- 2. Protección de carreteras:
 - ES 1. Carreteras

Uso y defensa de las carreteras:

Por el municipio de Biel transcurren dos carreteras autonómicas de la Red Comarcal Aragonesa:

- 1.1. Carretera autonómica A-1202 (de Ayerbe a Sádaba), de la Red Comarcal, compuesta por los tramos de Biel —Sádaba y de Ayerbe— Biel.
- 1.2. Carretera autonómica A-1103 (De Erla a Biel), de la Red Comarcal.

Su localización viene reflejada en el Plano O.1. Estructura General.

Se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su Reglamento de Desarrollo.

Según los artículos 38, 39, 42, 43 y 44 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, se establecen en las carreteras las siguientes zonas de protección:

- 1. Zona de dominio público.
 - 2. Zona de servidumbre.
 - 3. Zona de afección.
1. Se define la zona de dominio público como los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres (3) metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

2. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y, vías rápidas, y de ocho (8) metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

3. La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta (50) metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Se define la zona de afección de las carreteras como dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros en las Autovías, 50 metros en las carreteras Nacionales y 30 metros en el resto de carreteras.

Además, se establecen a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

Dicha línea se sitúa a cincuenta (50) metros para las autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho (18) metros en las carreteras de la Red Básica y a quince (15) metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. Protección de vías pecuarias:

ES.2-Vías pecuarias.

- 1. Cañada Real de Longás a Val de Fornos
- 2. Cordel de Luesia a Fuencalderas
- 3. Cañada Real de Salinas de Jaca a Biel
- 4. Cordel de Agüero a Biel

Su localización viene reflejada en el Plano O.1. Estructura General.

Uso y defensa de las Vías Pecuarias:

Se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón. Asimismo, el artículo 6 de la citada Ley establece una anchura de 75 metros para las Cañadas y 37,5 metros para los Cordeles.

Respecto a las distancias de edificaciones y cerramientos a vías pecuarias se estará a lo establecido en las normas urbanísticas de la provincia de Zaragoza, que son:

“Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de estas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de 8 metros (8 metros) del borde exterior de las mismas.

En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable del Órgano Competente para la vigilancia y protección de las Vías Pecuarias.

En las vías Pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos de las vías pecuarias. Solamente cuando el planeamiento disponga la parte de la vía o vías pecuarias que puede ser ocupada por otros usos podrán entonces ocuparse por los mismos, sin rebasar los límites establecidos.

El planeamiento municipal tenderá, no obstante, a la conservación de la red de vías pecuarias y a su posible uso preferentemente como “Itinerarios de Gran Recorrido”.

Art. 101. *Protección del paisaje.*

1. Contaminación del medio ambiente.

a) Disposición general

La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo, en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

b) Polución de las aguas

Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales, deberán ajustarse a lo prescrito en el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

c) Contaminación atmosférica

Industrias peligrosas, insalubres, o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada como regla general.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

2. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

a) Disposición general

No se concederá licencia a todo Plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación, dentro de la naturaleza. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural, o introduzca cambios importantes en la geomorfología, habrá de presentar un estudio de las consecuencias ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).

b) Basureros y estercoleros

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros.

A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 metros del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

c) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.

Al cesar en sus explotaciones, se verán obligadas a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible, taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

• Arbolado.

No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona.

• Montes de utilidad pública.

El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Montes y la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

No se autorizará nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La protección mínima aplicable a estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arbolada vegetal, debiendo tener presente que, en ningún caso, esta protección deberá alcanzar un nivel tal que impida o limite la principal misión de estos montes, en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

Tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos

Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje.

Silos de cereales y depósitos de agua

No se autorizará su construcción si sus dimensiones no están proporcionadas con la escala del núcleo urbano, donde se asienten. Se estudiará detenidamente su adecuación al entorno y al paisaje.

3. Protección del paisaje:

1. Para el desarrollo de la estrategia de puesta en valor del paisaje, inspirada en los criterios adoptados en la Convención Europea del Paisaje (Florencia 2000), se establece el Estudio de impacto paisajístico, bajo los siguientes criterios:

a) Aceptar la coexistencia de las actividades agrarias y el desarrollo urbano en un mismo espacio rural, supeditando este a las actividades agrarias, para mantener el equilibrio, en el uso del suelo, que precisa un paisaje integrado.

b) Mantener un paisaje de calidad que permita atraer actividades de servicios productivos o de turismo, respetuosas con el uso del suelo y la estética del paisaje, así como la permanencia de las actividades agrarias.

c) Identificar los espacios, lugares y paisajes valiosos y sus características, para su agrupación en áreas, a fin de sistematizar las condiciones que se imponen a las iniciativas de transformación.

d) Incluir, en los estudios de impacto ambiental de los proyectos de grandes infraestructuras que afecten a lugares especialmente sensibles o de alto valor ecológico o paisajístico, además de la documentación exigida por la normativa ambiental que los regula de forma genérica, un Estudio de impacto paisajístico, con objeto de minimizar su impacto.

2. Sujeción al Estudio de impacto paisajístico.

a) Se exigirá Estudio de impacto paisajístico a los proyectos referidos a minicentrales hidroeléctricas, antenas de telecomunicaciones, tendidos y aerogeneradores eléctricos, parques solares y transporte por cable, en Suelo no urbanizable dentro de los espacios incluidos en la Red Natural de Aragón, salvo en los casos previstos en el apartado siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de protección del patrimonio cultural que resulte de aplicación.

b) El Estudio de impacto paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, ni tampoco en los espacios naturales protegidos, regulados por la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, que se regirán por lo dispuesto en los instrumentos de planificación correspondientes (Planes de ordenación de los recursos naturales, Planes rectores de uso y gestión, o cualquier otro instrumento de gestión).

c) El promotor de las actuaciones sujetas presentará, junto a la documentación técnica, un Estudio de impacto paisajístico, en el que se analizarán las consecuencias de las mismas sobre el paisaje.

d) Los elementos de referencia para la evaluación del grado de integración paisajística del proyecto, serán las disposiciones que establezcan las Directrices parciales de ordenación territorial y los instrumentos previstos en la legislación sobre el paisaje que sean de aplicación, así como las normas previstas en el PGOU.

e) Las conclusiones del Estudio serán tenidas en cuenta por la resolución de la Administración, que habrá de especificar los cambios que sea necesario introducir en el proyecto, en su caso, para ser paisajísticamente aceptable, conforme a las determinaciones de las Directrices parciales de ordenación territorial comarcales y del planeamiento urbanístico municipal.

3. Contenido del Estudio de impacto paisajístico.

El contenido mínimo del Estudio de impacto paisajístico será el siguiente:

I. Análisis de la situación pre-operacional.

Características generales del paisaje: Identificación y descripción de elementos naturales y antrópicos, cromatismo, texturas, volúmenes, formas, etc.

II. Valoración del paisaje.

Valoración sectorial, atendiendo a criterios como singularidad, diversidad, interés, grados de naturalidad y de antropización, integración antrópica y otros que puedan resultar relevantes en cada caso.

Valoración general: Calidad del paisaje.

III. Fragilidad del paisaje.

IV. Integración de los valores de calidad y de fragilidad. Determinación de los niveles de protección paisajística.

V. Inventario documental (cartográfico, fotográfico, audiovisual, etc) de la situación preoperacional desde diferentes perspectivas y escalas.

Análisis de visibilidad.

Visibilidad interna.

Visibilidad externa.

Delimitación de sectores paisajísticos.

Análisis de impactos.

I. Actuaciones susceptibles de provocar impactos.

II. Determinación de impactos en la fase de obras y en la fase de explotación.

—Descripción de impactos en la fase de obras y en la fase de explotación.

—Valoración de cada impacto, atendiendo a criterios como carácter, magnitud, duración, proyección temporal y espacial, afección a singularidades, probabilidad de ocurrencia, reversibilidad u otros que puedan resultar relevantes en cada caso.

—Calificación de cada impacto (según Real Decreto 1131/1988 y, en su caso, según sistemas alternativos).

III. Sinergia.

Medidas correctoras.

I. Descripción.

II. Calificación del impacto residual.

Plan de vigilancia y control.

Resumen no técnico.

4. Requisitos paisajísticos para la edificación

—En general, los actos de edificación y uso del suelo procurarán no afectar sensiblemente a las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje, en armonía con el medio circundante.

—Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje.

—Las nuevas construcciones deberán presentar una integración paisajística suficiente con el entorno, tanto en composición y volúmenes como en materiales, texturas y cromatismo.

A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

—La edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

—Se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de parámetros visibles (bloque, revocos, etc).

—En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que esté subsista en su totalidad.

—Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una memoria, en la que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

—Corresponderá al órgano de control urbanístico que haya de otorgar la autorización, la evaluación de dichos aspectos y, en su caso, la exigencia de modificaciones del proyecto, con el fin de adecuarlo al entorno. Dicho órgano podrá valorar propuestas arquitectónicas de especial diseño.

5. Tendidos eléctricos:

Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidado su integración paisajística.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.g) del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, los anteproyectos y/o proyectos de estas instalaciones deben incluir un apartado en el que se informe sobre las medidas adoptadas, en su caso, para la reducción del impacto paisajístico.

En todo caso:

El trazado de nuevas redes aéreas deberá realizarse por las zonas menos visibles. Los proyectos técnicos incluirán medidas correctoras, tendentes al enmascaramiento de esas redes, en los lugares de mayor fragilidad paisajística.

Se prohíbe el trazado de crestas y lomas divisorias de agua de acusada visibilidad. Dicha visibilidad será determinada por los Estudios de impacto paisajístico pertinentes.

Las líneas deberán discurrir, al menos, dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas divisorias de agua más próximas, no pudiendo incurrir esta norma en más de un 10% del trazado.

Las líneas adaptarán su trazado, de manera que no afecten a elementos de acusado interés paisajístico, así definidos en la legislación sectorial de protección del patrimonio natural o cultural aplicable. En el supuesto de la necesidad de su implantación, se plantearán alternativas subterráneas en su totalidad o en alguno de sus tramos.

TÍTULO VIII

DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 102. *Disposiciones generales.*

El Plan General se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parcia-

les y Planes Especiales, con el alcance, contenido y procedimiento de aprobación reflejado en la LUA y normas de desarrollo.

Art. 103. *Planes parciales.*

1. Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

2. Los planes parciales podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, salvo expresa previsión en contrario en este, para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan.

3. No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general.

4. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en el artículo 51 y siguientes de la LUA y en el Reglamento de desarrollo.

Art. 104. *Planes especiales.*

1. Podrán formularse planes especiales, con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial y del plan general de ordenación urbana.

2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

3. La declaración de un conjunto de interés cultural determinará la obligación del municipio de redactar uno o varios planes especiales de protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés.

4. Los planes especiales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en los artículos 61 y siguientes de la LUA.

CAPÍTULO 2

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Art. 105. *Estudio de detalle.*

En suelo urbano podrán realizarse estudios de detalle de acara a definir volúmenes y a completar alineaciones y rasantes.

Art. 106. *Aplicación.*

Los Estudios de Detalle serán de aplicación:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

Los estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie de destinada a espacios libres, públicos o privados.

La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento

2. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo del presente documento.

Art. 107. *Limitaciones.*

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por este. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Art. 108. *Estudios de detalle. Documentación y tramitación.*

1. Cualquier persona podrá formular a su costa Estudios de detalle. La Documentación y tramitación de los estudios de detalle se deberá ajustar a lo previsto por el artículo 68 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Capítulo 3. Instrumentos de gestión

Art. 109. *Disposiciones generales.*

El suelo urbano consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa o expropiación forzosa, según artículos 195 y siguientes de la LUA.

No obstante cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de fincas a fin de adecuar su configuración al PGOU se tramitará, de acuerdo con el artículo 35.2 de la LUA, el correspondiente Proyecto de normalización de fincas.

El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se ejecutarán a través de Proyectos de Urbanización en Unidades de Ejecución que garanticen los siguientes objetivos:

—La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

—La ejecución a costa de los propietarios de las obras de urbanización.
 —La cesión gratuita al Municipio de los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

—La cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

En Suelo urbanizable delimitado la cesión del 10% se refiere al aprovechamiento medio de todo el Suelo urbanizable delimitado y en el No Delimitado al de cada Sector que se delimita.

Art. 110. *Proyecto de reparcelación.*

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), y en los artículos 147 y siguientes de la LUA.

Art. 111. *Proyecto de urbanización.*

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano, y los Planes Parciales y Especiales, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlos a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Art. 112. *Proyecto de obras ordinarias.*

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

Los Proyectos de Obras Ordinarias se registrarán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública de veinte días.

Art. 113. *Actos sujetos a licencia.*

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación, o de instalación otorgada por el municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que le afecte.

Art. 114. *Licencias urbanísticas.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo.

2. Con carácter enunciativo se consideran sujetos a previa licencia urbanística los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

—Los movimientos de tierra, salvo que se realicen en ejecución de un Proyecto de Urbanización.

—Las obras de nueva planta.

—Las obras de reforma de las edificaciones.

—La demolición de las construcciones.

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

—Los cerramientos de las parcelas.

—Las obras de instalación de servicios públicos.

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

—Las parcelaciones urbanísticas.

3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Art. 115. *Obras mayores y obras menores.*

Se considerarán obras menores aquellas obras que tengan una escasa entidad constructiva y económica. A título enunciativo se entiende que tienen la condición de obras menores las siguientes:

a) Trabajos de reparación parcial en parámetro exterior de edificios siempre y cuando no implique modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

Dentro del mismo se incluyen las siguientes a título enunciativo:

—Cambio de tejas, siempre y cuando no afecte a su distribución, pendiente o materiales existentes.

—Elementos de rehabilitación interior salvo que soporten algún elemento estructural o común.

—Reparación de aleros, canalones y bajantes.

—Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

—Reparación de elementos o cuerpos salientes del edificio, tales como marquesinas, repisas, balcones con exclusión del cierre de balcones.

—Reparación y cambio de puertas y ventanas exteriores.

b) Trabajos de reforma del interior del inmueble, incluidos elementos comunes como escaleras, portales y patios interiores. Dentro de los mismos se incluyen obras de reparación o sustitución de la carpintería, fontanería, electri-

cidad, calefacción, alicatados, sanitarios, tabiquerías, y su revestimiento, siempre y cuando no modifiquen el número de unidades de vivienda.

c) Cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.

En ningún caso tendrán la consideración de obras menores aquellas obras que conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores, modificaciones estructurales o afecten a las condiciones de seguridad del edificio.

Art. 116. *Instrucción del procedimiento.*

Las solicitudes de licencias se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

Las solicitudes, además de reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada una de las Administraciones Públicas que hubieren de informar la petición.

El proyecto habrá de ir visado por el Colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

Art. 117. *Subsanación de los defectos de la solicitud.*

Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos que señala el artículo anterior se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

Art. 118. *Informes.*

1. Presentada la documentación de y reportados los documentos que sean exigibles, se informará el expediente por los técnicos municipales.

2. Los informes relativos a la solicitud que deban ser emitidos por organismos de la Administración del Estado deberán ser evacuados en el plazo de diez días, salvo que la legislación sectorial establezca un plazo diferente, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

3. Los informes que deban ser emitidos por la Comunidad Autónoma de Aragón deberán ser emitidos en el plazo de dos meses salvo que la legislación sectorial aplicable establezca un plazo diferente, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable.

Art. 119. *Audiencia al interesado.*

Cuando de los informes emitidos se detecten por parte del Ayuntamiento desajustes entre el Proyecto presentado y el ordenamiento jurídico que no permitieran la concesión de la licencia, el Ayuntamiento dará audiencia al interesado por un plazo de quince días, a fin de que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Transcurrido dicho plazo sin que el interesado compareciese en el expediente, se resolverá sobre la solicitud sin más trámite.

Art. 120. *Resolución.*

1. La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de tres meses desde su entrada a registro salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

2. La Resolución, en el supuesto de que sea denegada la licencia, deberá ser motivada.

Art. 121. *Interrupción del plazo.*

El plazo establecido para resolver se interrumpirá durante el plazo concedido para la subsanación de deficiencias, y será reanudado una vez aportada por el interesado la documentación requerida.

Art. 122. *Silencio administrativo.*

1. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Art. 123. *Especialidades del procedimiento en el supuesto de solicitud de licencia de obra.*

Las solicitudes de licencias para obras menores, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

—Memoria descriptiva de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de las mismas, acompañada de croquis o planos.

—Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

—Acreditación del encargo de la dirección de obra por técnico competente.

Art. 124. *Resolución.*

La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de un mes desde su solicitud, salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada y o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

La Resolución, en el supuesto de que la licencia sea denegada, deberá ser motivada.

Art. 125. *Condiciones de las licencias de obras en caso de obras de urbanización coetáneas a la edificación.*

1. Cuando el suelo sobre el que se proyecte la edificación no cuente con la condición de solar, el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

2. A fin de garantizar la adecuada ejecución de las obras el solicitante deberá acompañar a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

Memoria que incluya los siguientes aspectos:

- Descripción y presupuesto de las obras.
- Compromiso de no utilizar la construcción hasta la conclusión de la urbanización.
- Aval bancario que cubra el 50% de las obras.
- Plano de detalle que refleje las obras que se deben realizar.
- En caso de conexión a los servicios públicos de electricidad, telefonía, gas etc. autorización de las compañías suministradoras correspondientes.
- En caso de Unidad de Ejecución, el aval ascenderá al 100% de la parte proporcional de los gastos.

Art. 126. *Licencia de ocupación.*

1. La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas cuyo fin es comprobar la adecuación de las obras realizadas al Proyecto técnico autorizado.

2. Dicha licencia se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias las licencias de actividad clasificada ni la apertura.

3. Las solicitudes de licencias de ocupación se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

Deberán presentarse acompañadas del Certificado final de Obras suscrito por el director facultativo de las mismas, incluyendo las obras de urbanización. El Certificado deberá ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 127. *Suministros.*

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras acreditativas del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales.

Art. 128. *Licencia y apertura.*

La licencia de apertura exigirá para los establecimientos comerciales o industriales, y en virtud de la misma se examinará la adecuación del uso previsto en los locales e instalaciones a las normas urbanísticas y en su caso a las Ordenanzas municipales. Asimismo se examinará el cumplimiento de las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

El procedimiento de concesión de la licencia de apertura se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos correspondientes de las presentes Normas.

Art. 129. *Licencia de actividad clasificada.*

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2006, 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

En los casos de uso de espectáculos o actividades recreativas deberá adecuarse, además a las determinaciones y procedimientos establecidos en los artículos 36 y ss., aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

Art. 130. *Licencia de instalación.*

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refiere los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

En todo caso para la concesión de licencias de instalación serán de aplicación los artículos siguientes de las presentes normas.

Art. 131. *Procedimiento especial de actuaciones sujetas a comunicación previa.*

1. No estarán sujetas a la concesión de la previa licencia y en su lugar deberán ser comunicadas al Ayuntamiento con carácter previo a su ejecución, los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

- Las obras menores que tengan un presupuesto inferior a 3.000 euros.
- Los usos sujetos a licencia de apertura cuya superficie ocupada sea inferior a 100 metros cuadrados.

En ningún caso podrán tramitarse de acuerdo con el régimen de comunicación previa los usos y actividades sometidos a licencia de actividad clasificada a efectos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, o los usos para los que resulte de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

2. La comunicación deberá presentarse ante el Ayuntamiento mediante un escrito en el que se describan las obras proyectadas y se consigne el presupuesto final de las mismas.

3. El sello del registro de entrada equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto del apartado siguiente.

4. Cuando se estime que la actuación comunicada no se ajusta a las condiciones previstas para el procedimiento de comunicación previa, el Ayuntamiento notificará al interesado en el plazo de diez días la necesidad de ajustar su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia que se trate.

5. En ningún caso podrán iniciarse las actuaciones sujetas a este procedimiento dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la entrada del escrito de comunicación previa.

6. Para las determinaciones no expresamente reguladas para las comunicaciones previas será de aplicación al régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Art. 132. *Especialidades en caso de concurrencia de diversas licencias municipales.*

En los supuestos en los que un acto de edificación o uso del suelo se encuentre sujeto a dos o más licencias municipales, el procedimiento se ajustará a las siguientes especialidades:

Las solicitudes podrán ser recogidas en una sola instancia en la que se mencionará expresamente cada una de las licencias que se soliciten.

Además deberán ir acompañadas de la documentación exigida para cada solicitud, si bien, en el caso de que solo un Proyecto técnico integre la totalidad de las determinaciones y contenidos, deberán acompañarse tantos ejemplares como organismos deban informar las solicitudes.

Se incoará una pieza separada por cada una de las licencias que deban otorgarse sin perjuicio de su tramitación conjunta.

Cuando un mismo organismo deba informar sobre varias licencias solicitadas podrá emitir un solo informe que englobe el conjunto de aspectos, si bien diferenciará los aspectos referentes a cada una de las licencias.

En el caso de que deban ser sometidas a información pública, podrán ser objeto de un solo anuncio, en el que se especifiquen las licencias solicitadas y el plazo a que se somete cada una de ellas.

Art. 133. *Resolución única.*

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística, serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

La propuesta de Resolución de la solicitud de autorización EN suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre las demás solicitudes. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 134. *Plazo para la concesión de las licencias.*

El plazo para la Resolución en los supuestos requeridos de licencia urbanística y de actividad clasificada o de apertura será de cuatro meses.

Si se hubiesen solicitado coetáneamente con una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable, dicho plazo se computará desde la fecha de concesión de dicha autorización.

Art. 135. *Transmisión de las licencias.*

Las licencias urbanísticas, de apertura, de actividad o de instalación serán transmisibles. El antiguo y el nuevo titular de la licencia deberán comunicar la transmisión por escrito a la entidad local. Transcurrido el plazo de un mes desde la comunicación sin haberse notificado la improcedencia de la transmisión, esta se considerará plenamente eficaz.

Caso de que no se comunique al Ayuntamiento, ambos serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de la actuación.

Art. 136. *Plazo de ejecución de las obras.*

El plazo de ejecución de las obras es de un año a partir de la fecha de concesión de la correspondiente licencia, salvo que en el acuerdo de concesión se establezca un plazo de ejecución diferente.

No obstante, el alcalde podrá acordar, previa petición justificada del interesado, la ampliación del mismo hasta un plazo máximo de tres años desde la fecha de la concesión de la licencia.

Art. 137. *Caducidad de las licencias.*

1. La Alcaldía-Presidencia, previa audiencia del interesado en un plazo de diez días, podrá declarar la caducidad de la licencia si las obras no hubiesen finalizado en el plazo señalado en el párrafo anterior.

2. Asimismo, el alcalde podrá declarar la caducidad de la licencia en caso de que las obras estuvieran paralizadas durante un plazo superior a seis meses.

3. La declaración de caducidad comportará los siguientes efectos:

—El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

—La pérdida de todos los gastos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Capítulo 5: Instrumentos de ejecución.

Art. 138. *Ejecución de las actuaciones.*

La ejecución de las actuaciones que se deriven del presente Documento se realizará, a juicio del Ayuntamiento, según lo establecido en la LUA.

Art. 139. *Ejecución de viales y obras anejas.*

En Suelo Urbano, las obras de ejecución de viales y de urbanización se realizarán, a juicio del Ayuntamiento, por uno de los siguientes procedimientos:

—Las realizarán los propietarios según lo contemplado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

—Se realizarán por iniciativa municipal como proyecto de obras ordinario.

—Se realizarán por iniciativa municipal mediante contribuciones especiales, según la legislación de régimen local.

Art. 140. *Edificación ruinosa.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento ordenará su demolición y lo comunicará a su propietario.

Si el propietario no procede a la demolición, lo hará el Ayuntamiento a costa del obligado.

2. Se declarará en estado ruinoso una construcción en los casos establecidos en los artículos 258 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

ANEXOS

AX.-1.-FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

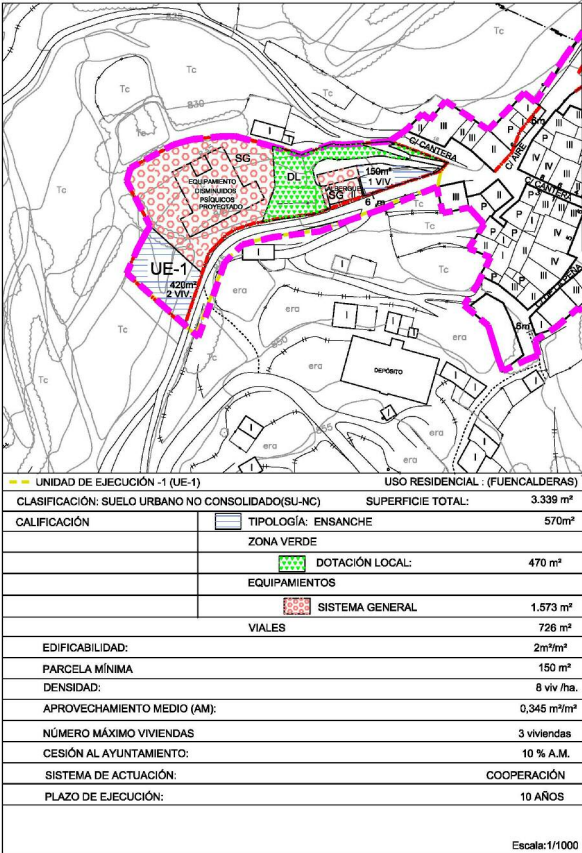
Anexo de síntesis.

Resumen de superficies:		
Superficie total del municipio: 130,70 km2 (13.070 has)		
SUPERFICIES:		
BIEL (SU)	116.643 m2 (11,6 has)	
	CASCO ANTIGUO	49.690 m2.
	ENSANCHE	7.118 m2.
	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1	5.239 m2
	VIVIENDA UNIFAMILIAR 2	10.882 m2.
	EQUIPAMIENTOS	8.988 m2.
	ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	2.825 m2.
FUENCALDERAS (SU-C y SU-NC)	25.115 m2 (2,5 has)	
	CASCO ANTIGUO	11.257 m2
	ENSANCHE	570 m2
	VIVIENDA UNIFAMILIAR 1	1.510 m2
	EQUIPAMIENTOS	4.258 m2
	ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	1.414 m2
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 (FUENCALDERAS)	UE -1 (3.339 m) 0,3 has	
	USO RESIDENCIAL	
	DL ZV:470 m2, SG EQ:1.573 m2	
SECTOR-1 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (BIEL)	m2 (1,4 has)	
	USO RESIDENCIAL	
	SG ZV:345m2, DL ZV:2577m2, DL. EQ:807m2	
Suelo No Urbanizable (Genérico y Especial)	13.054,48 has.	
Suelo No Urbanizable Especial	6.101,73 Has.	
1.-PROTECCIÓN DE ECOSISTEMA		
	LIC "RÍO ARBA"	183,7 Has
	LIC"SIERRAS STO DOMINGO Y CABALLERA"	3.851,7 Has
	ZEPA"SIERRAS STO DOMINGO Y CABALLERA Y RÍO ONSSELLA"	3.851,7 Has.
	(misma zona afección que el LIC "SIERRAS STO DOMINGO Y CABALLERA")	
EN MP.2 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA		
	MUP (montes de Utilidad Pública)	4.263 has, de los cuales están fuera del ámbito de la ZEPA 1.920 has.
EN 3.RÍOS Y BARRANCOS		
	EN.3.1 RÍO ARBA DE BIEL	Mismo ámbito que el LIC "Río Arba"
	EN.3.2. BARRANCOS	
	EN.3.3. ÁREAS INUNDABLES	
EN.4-REGIMEN DE PROTECCIÓN PARA EL CANGREJO COMÚN		183,7 Has (del LIC "Río Arba") más 40,5 has de la cabecera del río Arba de Biel.=224,2 has
EN.5.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA EL QUEBRANTAHUESOS		Misma afección que la ZEPA
EN.6 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA EL ÁGUILA PERDICERA		
EN.7.- ÁRBOLES SINGULARES DE ARAGON		-----
EN.8.- LUGARES Y PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICO		54,63 has
2.- PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL		
3.-PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS		
	VIAS PECUARIAS	51,2 Has
	CARRETERAS	-----

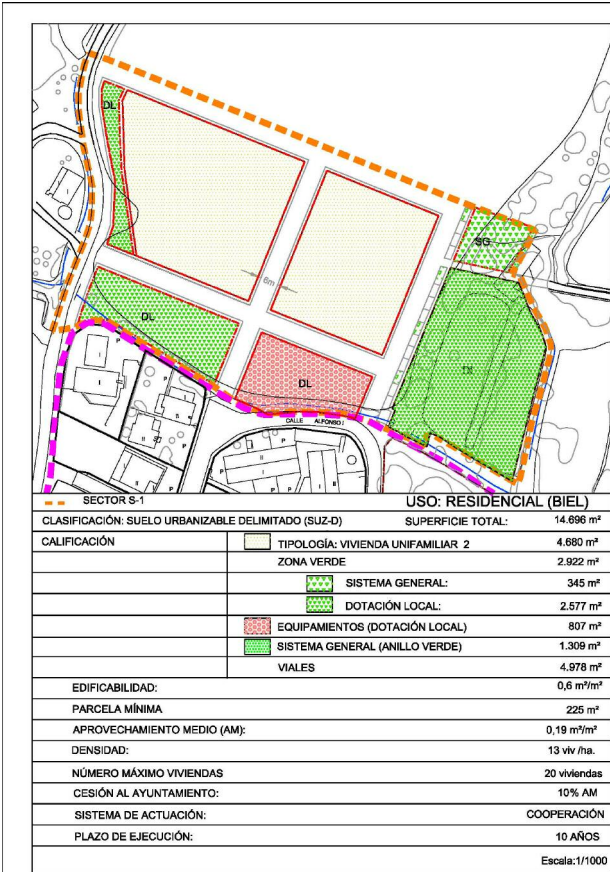
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		6.952,75 has

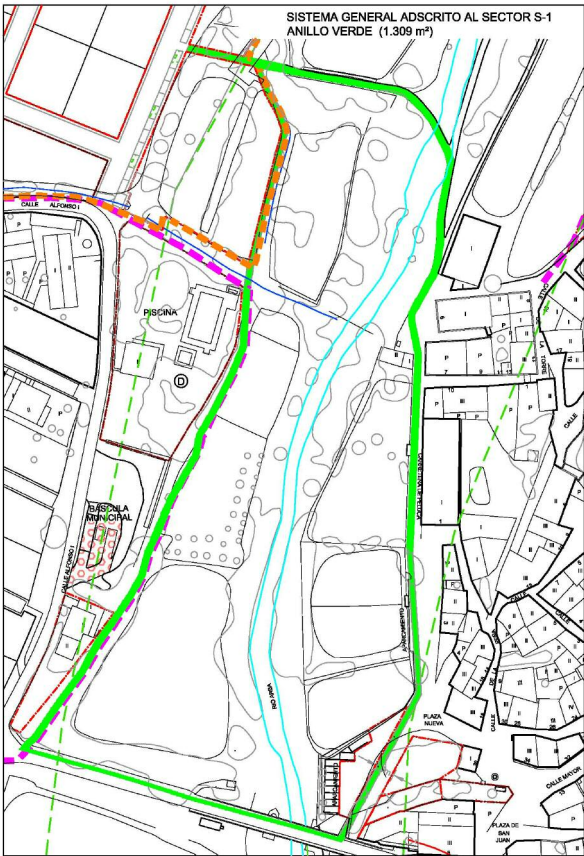
AX.-2. FICHAS DE AREAS DE SU-NC.

En el PGOU-S de Biel existe un área de Suelo urbano no consolidado.



AX. 3.- FICHAS DE SECTORES DE SUZ-D.





AX.4.CRITERIOS DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Tabla de estructura de criterios de color y tipo de línea.			
La grafía empleada para las tramas y tipos de línea será la que se indica a continuación aunque por causa justificada podrá utilizarse otra codificación.			
Clasificación del suelo:			
Clase y Categoría	Relleno: sólido o trama	Tipo de línea	
SU-C	MAGENTA	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SU-MC	MAGENTA CLARO	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SU-Z	TIERRA	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SU-ZN	TIERRA CLARO	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SNU-G	AMARILLO CLARO	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SNU-E con categorías vinculadas a espacios naturales	VERDES OSCUROS	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SNU-E con categorías vinculadas a espacios agropecuarios	VERDES CLAROS	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SNU-E con categorías vinculadas a cursos de agua	AZULES	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
SNU-E con categorías vinculadas a infraestructuras	ROJOS	TRAZO DISCONTINUO e= 1,35 mm aprox	
Calificación del suelo:			
RESIDENCIAL	ROJO	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
INDUSTRIAL	AZULES	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
TERCIARIO	NARANJAS	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
Infraestructuras y equipamientos urbanísticos:			
INFRAESTRUCTURAS	GRISES	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	VERDES	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
EQUIPAMIENTOS	AMARILLO	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
SERVICIOS URBANOS	AZUL	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
Catálogo:			
Protección	Color línea (con posibilidad de relleno)	Tipo de línea	
PI	ROJO	TRAZO CONTINUO e= 0,5 mm aprox	
PE	AZUL	TRAZO CONTINUO e= 0,5 mm aprox	
PA	VERDE	TRAZO CONTINUO e= 0,5 mm aprox	
Alineaciones			
Alineación	Color de línea	Tipo de línea	
ALINEACIÓN EXISTENTE	NEGRO	TRAZO CONTINUO e= 0,4 mm aprox	
NUÉVA ALINEACIÓN	ROJO	TRAZO DISCONTINUO e= 0,4 mm aprox	

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra las presentes resoluciones que ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse alternatively o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto o recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación. Si optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

* * *

5. Recurso de reposición interpuesto por Carlos Pastor Eixarch contra el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 28 de noviembre de 2013, referente a la corrección de error material en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, respecto a la delimitación del área de intervención G-57-6. (CPU 2008/999).

Visto el recurso de reposición interpuesto por don Carlos Pastor Eixarch, en representación del Estado, como Delegado Especial de Economía y Hacienda en Aragón-Zaragoza, contra el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, adoptado en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2013, relativo a la corrección de error material en la delimitación del área de intervención G-57-6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Mediante acuerdo de fecha 28 de Noviembre de 2013 el Consejo Provincial de Urbanismo, acordó la corrección de un error material en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, relativo a la delimitación del área de intervención G-57-6. La dicción literal del acuerdo es la siguiente:

"[...] Primero. — Rectificar el error material detectado en la delimitación del área de intervención G-57-6 contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, según proyecto técnico redactado de oficio por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, fechado en septiembre de 2013.

Segundo. — Se atenderá a las consideraciones derivadas del informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 11 de octubre de 2013.

Tercero. — Proceder a la publicación del presente acuerdo de corrección de error.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados. [...]".

Segundo. — Con fecha 27 de enero de 2014 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, recurso de reposición formulado por D. Carlos Pastor Eixarch, en representación del Estado, como Delegado Especial de Hacienda en Aragón-Zaragoza, con base en la siguiente motivación:

1) Que la rectificación del PGOU de Zaragoza aprobada en el Consejo Provincial de Zaragoza de fecha 28 de noviembre de 2013, no se puede justificar como un mero error material de hecho o aritmético en aplicación de lo establecido en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2) Que la rectificación producida tiene su base en la estimación de las alegaciones presentadas en su día por D. Juan Carlos García Valls y Dª María Pilar Borobio Lázaro, alegaciones que según el recurrente tienen su fundamento en otro error de hecho cual es una concesión del Sindicato de Riegos a favor de dichas personas, cuando la acequia pertenecía a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

3) Que la citada finca fue en su día propiedad del Estado a través del Ministerio de Hacienda, pero en la actualidad dicha propiedad consiste tan sólo en un porcentaje de aprovechamiento, del 34,8460%, a favor del Patrimonio del Estado, como consecuencia de la aportación de la misma al proyecto de reparcelación del sector en cuestión, G-57-6 (barrio de Valdefierro), por lo que tal finca, física e individualizadamente, no existe como tal.

4) Que la concesión del Sindicato de Riegos, efectuada en su día, es nula de pleno derecho al no haber sido el sindicato en ningún momento titular de la citada finca, ya que sólo lo fue la Confederación Hidrográfica del Ebro, quien la desafectó como bien de uso y dominio público y la cedió a Patrimonio del Estado.

5) Que no resulta posible regularizar la licencia urbanística concedida para la construcción de un edificio de viviendas en la parcela afectada por la rectificación por no poderse acreditar por parte de los interesados los quince metros y noventa y un centímetros que se excluyen.

Tercero. — Habiéndose dado traslado del contenido del expediente al Ayuntamiento este formula las pertinentes alegaciones, en escrito que tiene fecha de entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón, de 3 de marzo de 2014. Dichas alegaciones se basan en los siguientes puntos:

—Que la alegación presentada no se reflejó en el documento de Plan General aprobado definitivamente, quedando el tramo de acequia que discurre por la trasera del número 1 de la calle Hecla objeto de concesión incluido en la delimitación del área G-57-6.

—Que se trató simplemente de un mero error de transcripción, por lo que procede su rectificación, sin que sea competencia, añade el Ayuntamiento en su alegación, el valorar la validez de la concesión otorgada por el Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de Miralbueno de fecha 30 de noviembre de 1964.

—Que la licencia de obras se otorgó a Sacyr, S.A.U. y a Puentes Calzadas Infraestructuras, S.L., en la finca resultante número 9. Tras la rectificación de error, se han excluido los 15 metros correspondientes a la acequia. En la medida en que esos 15 metros ya no forman parte de la parcela, indica el ayuntamiento en su escrito de alegaciones que no entiende porqué es necesario acreditar su titularidad para proceder a la regularización de la licencia.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 5/1999, de 25 de marzo,

Urbanística de Aragón, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 24 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; de la Ley Orgánica 5/2007, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Aragón; del Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón; del 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, así como el Decreto 331/2011 de 6 de octubre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — Corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la resolución del presente recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109 letra d) y 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y de Procedimiento Administrativo Común, así como el artículo 4.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 24 de mayo de 2013, en el que se establece que los acuerdos de los Consejos Provinciales de Urbanismo que pongan fin al procedimiento agotan la vía administrativa, por lo que serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo potestativo de reposición o requerimiento previo.

Segundo. — El recurso de reposición ha sido presentado en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante lo anterior, al ser la recurrente una Administración Pública, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 44.1 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, la calificación del presente recurso será la de “requerimiento previo” sin que ello obste a su tramitación en virtud del artículo 110.2 de la Ley de Régimen Jurídico citada anteriormente que dispone que “El error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación, siempre que se deduzca su verdadero carácter”.

Tercero. — A tenor de lo dispuesto en el apartado segundo de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, los recursos administrativos contra resoluciones de los Consejos Provinciales se resolverán de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento de su interposición, por tanto la legislación aplicable será la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en su redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

Cuarto. — La principal finalidad que corresponde a todo recurso administrativo no es otra que la de proporcionar al órgano que debe resolver sobre el mismo la oportunidad de reconsiderar la decisión originaria que mediante dicho recurso se combate, de la que puede derivar, como así dejó señalado la STS de 13 de mayo de 1983 (Ar.2946), la desestimación del recurso porque no se haya conseguido desvirtuar la fundamentación fáctica y jurídica que conformaba la motivación del acuerdo impugnado, o la revocación de este, por haberse conseguido acreditar la improcedencia legal de su mantenimiento, señalando que la resolución de dicho recurso puede estimar en todo o en parte, o desestimar, las pretensiones formuladas por el recurrente.

Quinto. — Del examen del contenido del recurso de reposición interpuesto se observa, en primer lugar, que el representante del Estado solicita la anulación de la resolución que se acordó el 28 de noviembre de 2013, por el Consejo Provincial de Urbanismo, en relación a la corrección de error material del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza relativo a la delimitación del Área de intervención G57-6. En segundo lugar, se solicita la nulidad de las actuaciones a las que se refiere este expediente, al no constituir, según manifiesta el recurrente, rectificación de error material, de hecho o aritmético el supuesto objeto de recurso. Por otra parte, el recurrente nos indica que no estamos ante el concepto de error material de hecho, o aritmético del artículo 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, y ello es así, prosigue en su argumentación, porque el error se ha ocasionado debido a que el Ayuntamiento de Zaragoza no informó de la titularidad del inmueble, lo que ha conducido al Consejo a considerar que la rectificación era posible sobre la base de un error de hecho.

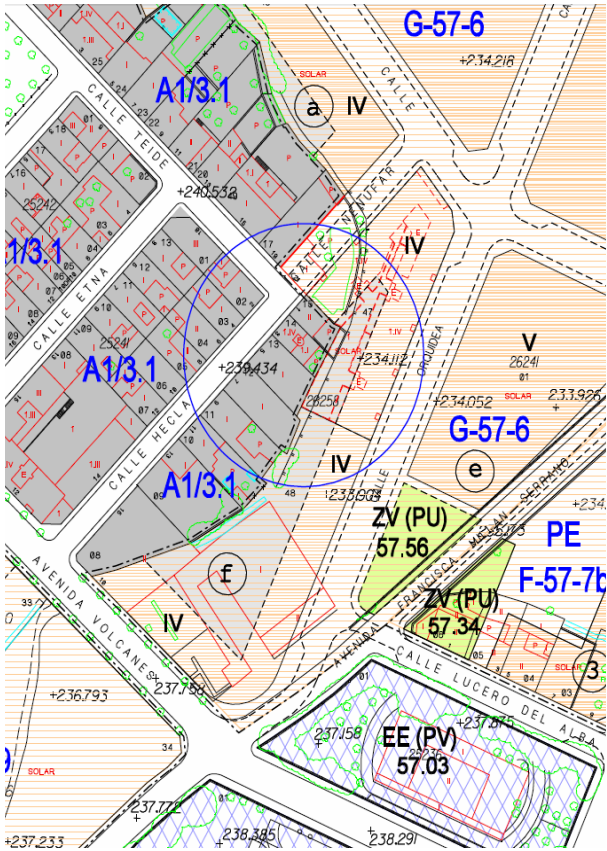
A este respecto cabe indicar que la clasificación del suelo no depende de la titularidad de aquél, sino de que se reúnan los requisitos establecidos legalmente, y que se contienen en el artículo 12 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En el artículo 13 del mismo texto legal se distinguen dos categorías, (suelo urbano consolidado y no consolidado). Por otra parte el instrumento de planeamiento que clasifica suelo es el Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley

3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que dispone: “[...] es el Plan General el que establece la ordenación estructural del término municipal mediante las siguientes determinaciones:

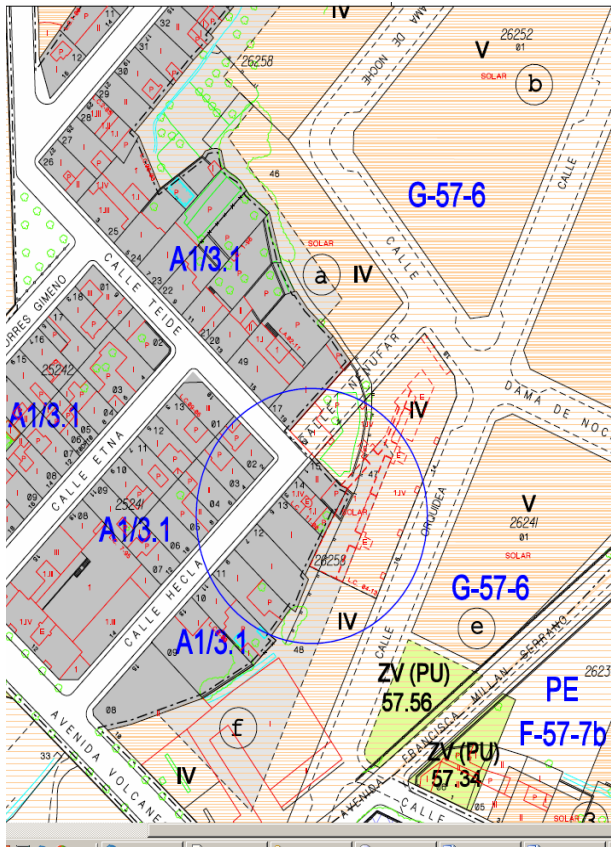
“a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en esta Ley[...]”.

Presentada la alegación por Juan Carlos García Valls y María Pilar Borobio Lázaro, con base en los informes técnicos y jurídicos emitidos por el Ayuntamiento de Zaragoza, se les propuso excluir el terreno y el tramo de acequia colindante a su vivienda de la Unidad de Ejecución. El contenido de la alegación se basaba, entre otros extremos, en la existencia de una concesión otorgada por el Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de Miralbueno sujeta a canon con más de treinta años de antigüedad. La estimación de la alegación no se reflejó en la delimitación del área de intervención G-57-6, pese a la propuesta del Ayuntamiento que acordó el 10 de abril de 2001 : “Estimar la alegación en cuanto a excluir el terreno y el tramo de acequia colindante objeto de concesión por el Sindicato de Riegos del Área de Intervención G-57-6”. Posteriormente, el 31 de mayo, se aprobó provisionalmente la totalidad de la Revisión del Plan General, y este acuerdo no alteraba la respuesta dada a las alegaciones objeto del acuerdo de 10 de abril; de ahí, que no cabe duda de que estamos ante un error al no haberse reflejado estos datos ni en los planos ni en la ficha del área de intervención G-57-6 del documento de aprobación definitiva de la revisión del Plan General, ni en los textos refundidos de 2002 y de 2007.

En consecuencia, acreditada que la alegación fue estimada por el Ayuntamiento de Zaragoza y que en la documentación no se reflejó el cambio de la delimitación del área es por lo que se aplica el artículo 105.2 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que dispone: “Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”. Por tanto, estamos ante un procedimiento en el que queda acreditado un error de transcripción que se aprecia simplemente teniendo en cuenta los datos que obran en el expediente administrativo, sin necesidad de acudir a interpretación o juicio valorativo alguno. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2011 ha señalado que: “En primer lugar, la propia referencia legal a “errores materiales, de hecho o aritméticos” obliga a excluir los errores de concepto. Es decir, sólo se incluyen como errores materiales aquellos que resultan ajenos a cualquier valoración, opinión, o criterio de aplicación. Y, por el contrario quedan extramuros de esta categoría los errores de derecho, esto es, los que precisan de interpretación o requieran de una valoración jurídica”.



Plano de calificación y regulación del suelo, antes de corrección.
Se observa la porción del terreno de la acequia dentro del área de intervención.



Plano de calificación y regulación del suelo, rectificado.
La línea que delimita el área de intervención se acomoda al cerramiento de la trasera de calle Hecla, núm. 1.

Plano de calificación y regulación del suelo, antes de corrección. Se observa la porción de terreno de la acequia dentro del área de intervención.

Plano de calificación y regulación del suelo, rectificado. La línea que delimita el área de intervención se acomoda al cerramiento de la trasera de calle Hecla, número 1.

Sexto. — En relación con la tercera motivación que esgrime el recurrente, que recoge la siguiente dicción, “[...] la citada finca fue en su día propiedad del Estado a través del Ministerio de Hacienda, pero que en la actualidad dicha propiedad consiste tan sólo en un porcentaje de aprovechamiento, del 34,8460%, a favor del Patrimonio del Estado, como consecuencia de la aportación de la misma al proyecto de reparcelación del sector en cuestión, G-57-6 (barrio de Valdefierro), por lo que tal finca, física e individualizadamente, no existe como tal”, se indica, nada cambia para la estimación o desestimación de este requerimiento que estemos ante un porcentaje de aprovechamiento a favor del Patrimonio del Estado o ante unos metros de suelo urbano consolidado. La verdadera razón de este recurso estriba en determinar si la porción de 15,91 metros debe incluirse en el área de intervención delimitada como G-57-6 (barrio de Valdefierro) y por tanto estaríamos ante un suelo urbano no consolidado o si por el contrario como consecuencia de la clasificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza estamos ante un suelo urbano consolidado que debe quedar fuera de la delimitación del área de intervención G-57-6. Del examen del expediente se concluye que existió un error al no recoger la alegación planteada y que la clasificación de estos suelos es de suelo urbano consolidado.

Séptimo. — Con respecto a la nulidad de pleno derecho que predica el recurrente en relación con la concesión del Sindicato de Riegos, por no haber sido en ningún momento titular de la citada finca, y que fue la Confederación Hidrográfica del Ebro quien desafectó este bien demanial para su posterior cesión a Patrimonio del Estado, se indica que por esta parte no puede entrarse a valorar la validez o no de la concesión administrativa realizada por el Sindicato de Riegos en el año 1964. En este mismo sentido argumentó el Ayuntamiento de Zaragoza en el período de alegaciones otorgado para la resolución de este requerimiento, y ello es así porque siendo el derecho de concesión un derecho regulado en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, verificar su validez o no le corresponderá al orden jurisdiccional competente y en ningún caso a este Consejo Provincial de Urbanismo, cuyas competencias se regulan en la legislación urbanística.

Octavo. — Por último en relación a la alegación esgrimida respecto a la “imposibilidad de regularizar la licencia urbanística concedida para la construcción de un edificio de viviendas en la parcela afectada por la rectificación, por no poderse acreditar por parte de los interesados los quince metros y noventa y un centímetros que se excluyen”, se indica que no es competencia del Consejo Provincial de Urbanismo la concesión de licencias ni su regulari-

zación por corresponder al ámbito local su otorgamiento. Del escrito de contestación de alegaciones por parte del Ayuntamiento se deduce que tras la rectificación de error se han excluido los 15 metros correspondientes a la acequia. Por último cabe indicar que desde el Consejo en relación con este expediente se ha procedido a una corrección de error que devenía de una alegación estimada, como se reconoce en el escrito de interposición del recurso por el propio recurrente, y que no fue recogida en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana aún habiéndose recogido su estimación en el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 10 de abril de 2001.

Noveno. — El representante del Ayuntamiento en el Consejo, señor Pérez Corzán, interviene en la sesión para hacer respecto del asunto objeto de recurso al Consejo las siguientes puntualizaciones que estima de importancia:

“1.º) Patrimonio del Estado no es titular en la actualidad de los 15,91 metros cuadrados correspondientes al tramo de la antigua acequia, puesto que estaban incluidos en la finca aportada a la reparcelación, por la cual se le adjudicó al Estado Español una participación indivisa del 34,8640% de la finca de resultado número 3 del proyecto de reparcelación, y así figura inscrita en el Registro de la Propiedad. Los citados 15,91 metros se encuentran en la finca resultante número 9 que fue asignada al Ayuntamiento.

2.º) En cuanto a la licencia otorgada a regularizar, no se refiere a la edificación existente sobre dichos 15,91 metros cuadrados, sino a la otorgada sobre la finca resultante número 9, donde la exclusión de ellos no afecta a la edificabilidad ni a la ocupación sobre rasante del edificio proyectado, pero sí al espacio libre privado y al sótano que es lo que se debe adaptar de dicha licencia, concedida a Sacyr, S.A.U.”.

Décimo. — Es por ello que al amparo de los distintos argumentos fácticos y jurídicos esgrimidos, en la presente propuesta de resolución procede desestimar la pretensión del representante del Estado, don Carlos Pastor Eixarch, de conformidad con las consideraciones efectuadas en los fundamentos jurídicos anteriormente expuestos,

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

Primero. — Desestimar el requerimiento previo presentado por D. Carlos Pastor Eixarch, en representación del Estado, como Delegado Especial de Economía y Hacienda en Aragón- Zaragoza, contra el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 28 de noviembre de 2013, relativo a la rectificación de error de la delimitación del área de intervención G-57-6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo a don Carlos Pastor Eixarch, en representación del Estado, como Delegado Especial de Economía y Hacienda en Aragón- Zaragoza, y al Ayuntamiento de Zaragoza.

Contra el presente acuerdo puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a su publicación, según se establece en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

Zaragoza, a 20 de mayo de 2014. — La secretaria del Consejo, María Jesús Latorre Martín.

Jefatura Provincial de Tráfico de Zaragoza

Núm. 6.458

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre), se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes para declarar la pérdida de vigencia de las autorizaciones administrativas para conducir de que son titulares las personas que en anexo se relacionan y que son instruidos por la Jefatura Provincial de Tráfico, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, esta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Jefatura Provincial de Tráfico, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estimen conveniente, con aportación de las pruebas que consideren oportunas, dentro del plazo de diez días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente edicto en el BOPZ.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso del derecho para formular alegaciones y/o aportar pruebas, se dictarán las oportunas resoluciones.

Zaragoza, a 28 de mayo de 2014. — El jefe provincial de Tráfico, Eduardo Checa Zavala.

ANEXO

Relación que se cita

EXPEDIENTE	CONDUCTOR	DNI/NIF	LOCALIDAD	FECHA
5029458522	ADINA ELENA LAZAR	X4536302N	CALATAYUD	09-04-2014
5029483844	HAMID LAARAJ	X8990769T	RICLA	23-04-2014
5029489677	JUAN S AYUSO LECHON	17698254	LA PUEBLA DE ALFINDEN	09-04-2014
5029505799	MARIAN ILESCU	X9206540P	ZARAGOZA	24-04-2014
5029483955	FATIMA PEREZ MERIDA	73003846	S MATEO GALLEGO	20-03-2014
5029516077	JOSE MANUEL FERNANDEZ GALLARDO	33977478	ZARAGOZA	22-04-2014
5029495022	EVA MARIA APARICIO TORNE	72982473	ZARAGOZA	31-03-2014
5029504000	BEATRIZ LORENTE MARTIN	72986819	ZARAGOZA	18-03-2014
5029534000	MONICA LOPEZ YOLDI	73091916	ZARAGOZA	09-04-2014
5029524498	MIGUEL ANGEL PASCUAL FERRER	78919089	ZARAGOZA	09-04-2014
5029563200	JAWAD ARFALI	X4773907G	ZARAGOZA	24-04-2014
5029465211	ADRIAN ALEXANDRU TURCA	X8660849S	ZARAGOZA	31-03-2014