

actividad o cualquier otro uso que implique transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el régimen limitativo establecido por los Instrumentos de Ordenación Territorial, los PORN, legislación sectorial o el presente PGOU. Los usos pormenorizados en las distintas categorías de suelo no urbanizable especial:

1. Protección de Ecosistema Natural.

Usos permitidos: Agrícolas tradicionales, forestales, científicos, culturales compatibles con la conservación de los recursos naturales, productividad agrícola, hábitat prioritarios y de interés comunitario, y con las áreas críticas de la fauna y flora, debiendo estar la totalidad de los usos sujetos a autorización.

Usos compatibles: Explotaciones ganaderas con sistemas extensivos, revegetaciones y regeneraciones de cobertura vegetal que no intercedan negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitat naturales.

Usos prohibidos: Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción que no corresponda con las peculiaridades y usos compatibles en esta zona, quedando las existentes fuera de ordenación. Granjas e instalaciones agropecuarias con sistemas de explotación intensivos de nueva implantación. Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo. Movimientos de tierra y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones, ni talas y desbroces de formaciones vegetales que mermen las exigencias ecológicas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario.

2. Protección de Patrimonio Cultural.

Usos permitidos: En los Yacimientos arqueológicos, paleontológicos declarados como tales en estas normas, no podrá realizarse operación alguna sin autorización previa y bajo inspección de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

Usos compatibles: Todos los usos que no intercedan negativamente en los yacimientos arqueológicos y paleontológicos. Usos de ocio y recreo.

Usos prohibidos: En los yacimientos arqueológicos y paleontológicos se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación.

3. Protecciones Sectoriales y Complementarias.

Usos permitidos: Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación sectorial.

Usos compatibles: Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa sectorial.

Usos prohibidos: Edificaciones salvo para el uso específico y al servicio y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo».

Así pues, se incluyen ahora los usos pormenorizados diferenciando entre las tres protecciones de suelo no urbanizable especial contempladas en el Plan General, especificando en todo caso que cualquier uso a implantar respetará la legislación sectorial correspondiente que resulte de aplicación.

Cabe indicar que los artículos siguientes, que se mantienen inalterables respecto a la documentación anterior, artículo 98 “Suelo no urbanizable especial de Protección de Ecosistema Natural”, artículo 99 “Suelo no urbanizable especial de protección de patrimonio cultural” y artículo 100 “Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias” señalan las diferentes legislaciones sectoriales aplicables según el caso, e indican las condiciones de protección específicas correspondientes señaladas en las mismas.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Dar por subsanado el reparo indicado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 22 de julio de 2014, respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Biel, relativo a la necesidad de 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).

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Biel.

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

* * *

2. La Puebla de Alfindén. — Modificación núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana. (CPU 2014/150).

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 8 de septiembre de 2014.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén fue aprobada inicialmente por decreto de Alcaldía de 7 de julio de 2014; posteriormente con fecha 14 de julio de 2014 se ratificó mediante acuerdo plenario la referida aprobación inicial. Al presente expediente le es de aplicación el artículo 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio,

de Urbanismo de Aragón, en redacción efectuada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo. Este artículo es aplicable en virtud de remisión efectuada por el artículo 78.2 del citado cuerpo legal. Asimismo, fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 159, de 14 de julio de 2014. En el período de información pública, según certificado obrante en el expediente, de fecha 22 de agosto de 2014, no se ha formulado alegación alguna. Con fecha 8 de septiembre se eleva el expediente para su aprobación definitiva, si procede, por parte del Consejo Provincial de Urbanismo.

Tercero. — La documentación técnica presentada, en soporte papel y digital de fecha de junio de 2014, consta de:

- Tomo I: Memorias informativa y justificativa.

- Tomo II: Anejos

- Anejo 1: Plan Vigente. Superficies

- Anejo 2: Plan Vigente. Normas Urbanísticas del SUZ-ND y SNU-E.

- Anejo 3: Plan Vigente. Planos.

- Anejo 4: Solicitud de Desclasificación.

- Anejo 5: Documento para Informe del INAGA.

- Tomo III:

- Planos de información.

- I.1.1. Estado Actual. Ámbito de suelo Urbanizable Do delimitado.

- I.1.2. Estado Actual. Ámbito del suelo urbano consolidado 1.

- I.1.3. Estado Actual. Ámbito del suelo urbano consolidado 2.

- Plano de ordenación.

- O.1.1. Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo.

- O.1.2. Estructura general y orgánica. Sistemas Generales.

- O.1.3. Estructura general y orgánica. Plano Síntesis y usos globales.

- O.2.1. Suelo urbano y urbanizable. Plano general y distribución de hojas.

- O.2.2. Suelo urbano y urbanizable. Clasificación y regulación del suelo.

Cuarto. — En el expediente consta Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 24 de abril de 2014, de carácter favorable.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2 b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El artículo 78 de la Ley 3/2009 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del artículo 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

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

Tercero. — El municipio de La Puebla de Alfindén cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente, en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 26 de julio de 2005.

Desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana se ha tramitado varias modificaciones de Plan General, así como planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, en concreto, tres planes parciales de uso pre-

dominantemente residencial (SR-1, SR-2 y SR-3) y uno de uso productivo (SP-1), así como sus respectivos proyectos de reparcelación.

Cuarto. — La modificación Puntual planteada implica los siguientes objetos:

1. Desclasificación de la totalidad de los suelos urbanizables no delimitados del municipio y la clasificación de los mismos en alguna de las categorías de suelo no urbanizable contempladas por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

2. Modificación de la alineación de una parcela calificada como usos productivos y ajuste de la delimitación de una zona verde anexa.

3. Modificación de la alineación de dos parcelas calificadas como Residencial Semi-intensivo Ensanche, así como de una parcela de Equipamiento Deportivo, todas ellas ubicadas en las inmediaciones de las piscinas municipales.

4. Modificación en el articulado de las normas urbanísticas. Concretamente se propone la modificación de los artículos 2.4.3 y 3.2.3 en suelo urbano consolidado.

La modificación afecta a tres ámbitos concretos del PGOU de La Puebla de Alfindén:

1. Ámbito SUZ-ND. Abarca cuatro sectores de suelo urbanizable no delimitado cuya superficie total asciende a 2.451.613 metros cuadrados.

2. Ámbito SU-C-1, polígono. Afecta a dos parcelas cuya superficie total según el texto reflejado en los planos O.2.2 es de 18.210,92 metros cuadrados.

3. Ámbito SU-C-2, piscinas municipales. Afecta a tres parcelas y un viario cuya superficie total según el texto reflejado en los planos O.2.2. es de 8.462,19 metros cuadrados.

Quinto. — El planeamiento urbanístico es susceptible de modificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con el citado artículo 78, las modificaciones aisladas de los planes generales se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con ciertas especialidades.

Tal como previene el artículo 78, en su apartado 2 a), de la Ley de Urbanismo de Aragón, al estar ante una modificación que afecta al suelo urbanizable no delimitado se ha solicitado al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental informe previo para su pronunciamiento sobre si, de la modificación que pretende promoverse, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente, y la necesidad de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso por caso regulado en la normativa ambiental. A este respecto consta en el expediente Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), de 25 de abril de 2014, de carácter favorable, sin efectos significativos sobre los valores ambientales del municipio como consecuencia de esta modificación.

Sexto. — En relación con el objeto de la presente modificación, por lo que se refiere al ámbito de SUZ-ND y la desclasificación propuesta en la modificación, se establecen las siguientes consideraciones. En primer lugar tras un análisis detallado del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Puebla se advierte la existencia de grandes extensiones de terreno clasificadas como suelo urbanizable delimitado que no se corresponden con la realidad del mercado actual de la vivienda ni de los sectores industrial, terciario y de servicios en el municipio, dada la situación de crisis económica actual con la paralización inmobiliaria en consecuencia con la misma, no pareciendo responder a las expectativas actuales del municipio.

Paralelamente la presente modificación y debido a la desclasificación descrita, incrementa la superficie de suelo no urbanizable, en especial el referente a la conservación de la huerta y del regadío tradicional, ámbito situado al sur del municipio fundamentalmente, evitando los grandes crecimientos propios de otras épocas al tiempo que se potencian los valores ecológicos del territorio.

Con respecto a la necesidad de conveniencia de los ajustes propuestos en los ámbitos de suelo urbano consolidado (SU-C-1 y SU-C-2), esta radica en la mejor organización de los mismos, ampliando la anchura de las zonas viarias para mejora del tráfico en el primero de los casos, y regularizando los límites traseros entre las parcelas residenciales y de equipamiento en el ámbito SU-C-2, evitando así la proliferación de ampliaciones irregulares de las viviendas allí existentes.

Debido a la detección de desajustes entre las superficies definidas para las distintas clases de suelo contenidos en los distintos documentos de que consta el PGOU (normas urbanísticas, leyenda del plano O.1.1, memoria justificativa y planos.dwg), existiendo pequeñas diferencias que podían dar lugar a indeterminaciones, para el desarrollo de la modificación se ha considerado necesario realizar unos ajustes preliminares de las delimitaciones que conforman las distintas clases de suelo al objeto de que estas coincidan unas con otras, y en consecuencia sus superficies. A esta operación se le denomina en el documento "ajuste final", siendo el criterio adoptado a la hora de validar unas superficie frente a otras, la de prevalecer las superficies contenidas en las normas urbanísticas y, posteriormente, las de los planos.dwg una vez ajustadas unas delimitaciones con otras.

CLASE	NOMBRE	NORMAS	P.O.-1.1 Y M.JUST.	DWG	AJUSTE FINAL
SU-C	ÁMBITO 1			1.539.028	1.545.762
	ÁMBITO 2			275.788	281.037
	ÁMBITO 3			98.995	100.076
				1.924.900	1.913.811

CLASE	NOMBRE	NORMAS	P.O.-1.1 Y M.JUST.	DWG	AJUSTE FINAL
SU-NC	UE-1	291.589		285.547	291.589
	UE-2	18.181		16.751	18.181
	UE-3	25.218			
	UE-3 (SG)	22.850			
	UE-4	27.083		156.247	156.228
	UE-4 (SG)	20.104			
	UE-5	35.241			
	UE-5 (SG)	25.732			
		465.998	468.600	458.545	465.998
SUZ-D	SR-1	197.753		518.608	197.753
	SR-3.1	355.987			322.505
	SR-3.2			32.324	33.482
	SR-2	167.500		164.802	167.500
	SP-1.1	827.427		532.842	532.860
	SP-1.2			290.984	294.567
		1.548.667		1.539.560	1.548.667
	SR-1 (SG)	3.010	21.300	21.249	3.010
	SR-2 (SG)	2.550			2.550
	SR-3 (SG)	5.430			5.430
	Balsa actual	-			10.335
		1.559.657	1.569.900	1.560.809	1.569.992
SUZ-ND	ÁREA 1				1.183.106
	ÁREA 2-1				
	ÁREA 2-2				210.667
	ÁREA 3.1				157.029
	ÁREA 3.2				489.373
	ÁREA 4				411.438
			2.452.400	2.451.613	2.451.613
SNU-G	ZONA 1				2.139.583
	ZONA 2				2.707.516
			4.847.000	4.847.099	4.847.099
SNU-E			5.937.900	5.886.021	5.856.321
TOTAL T.M			17.200.700	17.117.898	17.117.898

Séptimo. — En relación con el contenido de la presente modificación se establecen las siguientes consideraciones.

1. Desclasificación del suelo urbanizable no delimitado.

La modificación de éste ámbito consiste en desclasificar la totalidad del suelo urbanizable no delimitado (2.451.613 metros cuadrados) y clasificarlo en alguna de las categorías de suelo no urbanizable contempladas en el Plan General.

De esta forma, los suelos urbanizables no delimitados situados en la zona sur del municipio (Áreas 1,2 y 4), que se corresponden en la actualidad con actividades agrícolas extensivas de gran rendimiento, así como huertos familiares y pequeñas edificaciones asociadas, se clasifican como suelo no urbanizable Especial de Conservación de la Huerta y del Regadío Tradicional, aumentando en consecuencia la superficie de suelo no urbanizable especial en 1.805.211 metros cuadrados. Consecuencia de la desclasificación planteada queda una isla clasificada como suelo urbanizable delimitado, presente ya en el planeamiento vigente, relacionada con usos vinculados con la laminación de las aguas pluviales del Barranco Las Casas.

Por otra parte, los suelos urbanizables no delimitados situados al norte del municipio, englobados en el Área 3, constituidos por suelos de monte y cultivo de secano, de morfología accidentada y grandes pendientes, así como zonas de vales destinadas al cultivo en secano tradicional, se clasifican como suelo no urbanizable genérico. Por tanto la superficie de suelo no urbanizable genérico aumenta en 646.402 metros cuadrados

2. Suelo urbano consolidado. Zona del polígono.

Las parcelas modificadas en este ámbito así como la superficie de cada una de ellas antes y después de la modificación es la que a continuación se detalla.

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIES DE PARCELA (m2)		
		PGOU DWG	PGOU TEXTO	MP-2 TEXTO+DWG
Norte	Usos Productivos	1.913,12	1.397,68	1.364,37
Sur	Zona Verde	16.277,20	16.813,24	16.816,42
Otro	Viario	20,60	0,00	30,13
TOTAL		18.210,92	18.210,92	18.210,92

La modificación implica el ajuste de los límites de las tres parcelas situadas dentro del núcleo urbano de La Puebla clasificadas como suelo urbano consolidado por el PGOU vigente, en el polígono industrial de La Puebla de Alfindén, una parcela calificada como usos productivos y otra como zona verde.

La parcela de usos productivos se encuentra ocupada parcialmente por naves industriales y el resto es un solar que también abarca zonas viarias que disponen de todos los servicios urbanos. Se trata de una zona con cierta carga de tráfico por estar situada en un extremo del polígono, junto al acceso a la A-2.

Con las nuevas alineaciones propuestas se procede a ajustar una zona verde aneja.

3. Suelo urbano consolidado. Zona de las piscinas.

Las parcelas modificadas en este ámbito y su superficie se detalla en la siguiente tabla.

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIES DE PARCELA (m2)		
		PGOU DWG	PGOU TEXTO	MP-2 TEXTO+DWG
Noreste	SG-EQ-Deportivo	2.492,66	2.492,66	2.636,16
Oeste	RE-SEMI-EN	3.086,95	3.086,95	2.964,40
Sur	RE-SEMI-EN	2.876,83	2.876,83	2.861,63
Otro	Viarío	5,75	5,75	0,00
TOTAL		8.462,19	8.462,19	8.462,19

El ámbito 2 se encuentra situado en el entorno de las piscinas municipales y comprende dos parcelas calificadas como Residencial Semiintensivo Ensanche, así como otra parcela calificada como Equipamiento Deportivo.

La modificación plantea un ligero ajuste en la zona norte de una de las parcelas residenciales que dan frente a la calle de las piscinas, aunque fundamentalmente el ámbito concreto que se propone modificar es un talud de bastante pendiente que salva la diferencia de cotas existente entre la calle a la que dan frente las parcelas residenciales y la zona de equipamientos (hasta 9 metros) y por el que antiguamente ocurría un antiguo riego hoy inutilizado.

En los ámbitos de suelo urbano consolidado se proponen también algunas modificaciones en el articulado de las normas urbanísticas. Concretamente se modifican los artículos 2.4.3 y 3.2.3.

El artículo 2.4.3, perteneciente al capítulo 2.4 Condiciones Generales de la Edificación, regula las limitaciones de posición. En la modificación se añade al texto vigente un epígrafe denominado altura reguladora que indica:

“En el caso de edificaciones que disponen de fachada a una calle y cuyo lindero posterior es una zona de Equipamientos Deportivos Públicos, a partir de una profundidad de 15 metros, se permite que la forma de medir la altura se realice con respecto a la media del terreno natural existente”.

A continuación en el mismo artículo se añade la definición siguiente:

“Altura máxima de la edificación:

Es la distancia vertical entre la cota media del terreno natural existente y la línea de cubierta más alta de la edificación. Esta definición se aplicará exclusivamente al ámbito de suelo urbano consolidado de la modificación puntual núm. 2”.

El artículo 3.2.3, perteneciente al capítulo 3.2 Residencial Semi-intensivo Ensanche regula las limitaciones de posición y aprovechamiento en esta calificación del suelo urbano. En la modificación se añade al epígrafe del mismo denominado alturas el texto siguiente:

“A partir de 15 metros de fondo, la altura máxima de cualquier edificación situada en el ámbito de suelo urbano consolidado 1 de la modificación puntual núm. 2, será inferior a la cota de rasante de la zona calificada como Equipamiento Deportivo de 29.297,40 metros cuadrados de superficie”.

Octavo. — Por lo que respecta a la valoración de la presente modificación, cabe indicar lo siguiente:

a) En relación a la definición del nuevo contenido del Plan y su grado de precisión similar al modificado:

El nuevo contenido de la documentación se ajusta mayoritariamente en su grado de precisión al modificado, ya que la modificación parte de la variación de las superficies de las distintas categorías de suelo, debido al ajuste previo de las polilíneas que las delimitan en los planos, y teniendo en cuenta que en el documento se aportan los extractos de la memoria justificativa y normas urbanísticas vigentes donde figuran esos datos objeto de modificación debido al ajuste llevado a cabo, estrictamente debería completarse la documentación con los correspondientes modificados.

Además, si bien en la memoria justificativa las modificaciones del articulado propuestas en relación a los ámbitos de suelo consolidado aparecen reflejadas de forma resumida, se estima que deberá aportarse el contenido íntegro de los artículos, antes y después de la modificación, ya que ello aporta coherencia, y operatividad al documento tramitado.

En cuanto a la desclasificación del suelo urbanizable no delimitado, al desaparecer esta categoría de suelo se suprime la parte del articulado referente a ella, concretamente el capítulo 4.3 de las normas urbanísticas. No obstante esta supresión no implica una reenumeración de las mismas ya que dicho capítulo da fin al título 4 empezando a continuación el título V.

b) En relación a su contenido:

Con respecto al ajuste previo llevado a cabo de las superficies de las distintas categorías de suelo, cabe indicar, que dicho ajuste produce varias alteraciones por lo que deberá completarse la justificación dada en la documentación, manifestando de forma expresa, que los cambios introducidos no tienen ulteriores consecuencias urbanísticas fuera de los objetos de la propia modificación.

1. En lo que se refiere a la desclasificación de la totalidad del suelo urbanizable propuesta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 77.2, se considera que la misma puede tramitarse a través de una modificación puntual de Plan General entendiéndose que a pesar del volumen de la desclasificación y dado el carácter del suelo a desclasificar (Suelo urbanizable no delimitado) no constituye una revisión en tanto los cambios propuestos no comportan alteraciones

relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

Cabe indicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la LUA, que “en suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 30 a 32, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 26”.

En otro orden de cosas, partiendo del contexto social y económico en el que nos encontramos, las circunstancias que permitieron clasificar esos suelos como urbanizables no delimitados nada tienen que ver con la situación actual, máxime al comprobar que transcurridos prácticamente 10 años desde la clasificación de estos suelos no se han producido determinaciones posteriores a la aprobación definitiva de este Plan General en relación con estos ámbitos, y que si bien su desarrollo no se vinculó a un horizonte temporal de gestión, al haberse clasificado estos suelos al amparo de la Ley 5/1999 si que los plazos estarían a punto de concluir si esta clasificación se hubiese operado tras la entrada en vigor de la Ley 1/2008, de 4 de abril, cuyo plazo quedó fijado en 10 años. En consecuencia entendiéndose justificada la propuesta nada obsta a que puedan desclasificarse estos suelos urbanizables no delimitados del Plan General, sin plazo, y sin haber iniciado el procedimiento de la delimitación del sector. Sin perjuicio de lo anterior, se observa que con la desclasificación desaparece un sistema general de equipamiento cultural, sin que de la documentación aportada se deduzca una justificación, en este mismo sentido deberá hacerse una referencia sobre la afectación del sistema general de encauzamiento del Barranco de las Casas. Con respecto a la nueva clasificación asignada por la modificación a dichos suelos es necesario señalar, que de acuerdo a la Ley 3/2009 modificada por la Ley 4/2013, actualmente la clasificación de un suelo como no urbanizable Especial es reglada, con lo que únicamente podrán recibir esta clasificación los que encajen en los supuestos expuestos en el artículo 19 de la misma, es decir aquellos suelos excluidos de transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial, aquellos terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole y finalmente los terrenos con valores de carácter ecológico, agrícola, ganadero, forestal y paisajístico, siempre y cuando el Plan General les reconozca este carácter y los valores en ellos concurrentes se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural. En virtud de lo expuesto, no cabe admitirse la clasificación como suelo no urbanizable especial dada al suelo urbanizable no delimitado situado al sur del municipio, debiendo recibir la clasificación de suelo no urbanizable genérico. En consecuencia y teniendo en cuenta la actual legislación en materia urbanística, se considera conveniente reconsiderar la totalidad del suelo no urbanizable del municipio al respecto, con el fin de ajustarlo a este nuevo marco legal y evitar que suelos con los mismos valores tengan clasificaciones diferentes dependiendo del momento en que fueron tramitados los distintos instrumentos de planeamiento.

2. En relación a los cambios propuestos en el ámbito de suelo urbano consolidado denominado como SU-C-1 polígono, parece deducirse de la documentación aportada que los ajustes realizados pertenecen a la esfera municipal en tanto suponen la corrección de pequeñas diferencias existentes entre el planeamiento y la realidad, plasmando la geometría real que han adoptado las zonas verdes y los viarios en el ámbito. Sin embargo en lo que se refiere a la modificación de la alineación de la parcela de usos productivos y de sus límites con la zona verde anexa y su consecuente disminución de superficie, si bien no ha habido alegaciones en contra según consta en el expediente administrativo, la justificación y motivación dada para ella resulta insuficiente, ya que la mayor amplitud del viario para mejorar el tráfico existente, supuestamente buscada en el ámbito, única justificación aportada, no se consigue con los cambios propuestos, al resultar únicamente ampliada la zona de acera anexa a la parcela de uso productivos, resultando un viario irregular en su trazado, si bien la mayor dimensión resultante afecta únicamente al tamaño de la acera y no al ancho de la calzada que permanece constante. Por tanto en relación a este aspecto en concreto, no se encuentra motivo aparente para los cambios introducidos tras el análisis de la documentación. Por otro lado, tras consultar y contrastar la documentación vigente con los planos de ordenación aportados, se deduce que se ha considerado como nueva alineación a la calle G la línea de fachada de la nave existente consiguiendo así una continuidad en la trama urbana en la calle, lo cual se considera justificado en aras de conseguir una ordenación más clara y regular. En cuanto a la disminución de la parcela de usos productivos en el contacto de esta con la zona verde, se deduce que dicha disminución se ha propuesto como consecuencia de la variación del trazado del viario ejecutado en relación con el previsto en el planeamiento, para evitar los posibles problemas derivados de la proximidad entre el límite de la parcela de usos productivos y dicho viario, este punto se desarrolla a una cota superior existiendo un talud que salva la diferencia de cotas y que no parece apropiado para ser edificable. En este sentido este ajuste descrito se encontraría justificado.

Conviene reflejar y representar con más detalle el estado actual de la parcela de usos productivos, identificándose y cuantificándose de forma precisa en

que esta está ocupada. Además debería cuantificarse con claridad y precisión la superficie original de las parcelas afectadas en el ámbito y la disminución que, consecuencia de la modificación experimentada la parcela de usos productivos, ya que en el cuadro de superficies aportado en la documentación no queda claro cual es la superficie a tener en cuenta como referencia en base a la cual calcular la diferencia. Además debería informarse sobre la titularidad de la misma, y en caso de resultar una afección privada, justificar si este cambio de alineaciones y linderos se encuadraría en el marco de una normalización de fincas, estando regulada en ese caso por el artículo 140 de la Ley Urbanística, o bien si es objeto de un procedimiento expropiatorio posterior.

3. Por lo que respecta al ámbito de suelo urbano consolidado denominado SU-C-2 piscinas municipales deberá ampliarse la justificación dada en el documentación a la variación de los límites del área calificada como residencial semiintensivo ensanche, teniendo en cuenta que el trazado propuesto implicaría, partiendo de la información gráfica de los planos, que algunos edificios se encontrarían a caballo entre las dos categorías de suelo, residencial semiintensivo ensanche y equipamiento, lo que supondría la consideración como fuera de ordenación de la parte de éstos ahora calificados como equipamiento. Por otro lado, los ajustes producidos en la calificación con la modificación propuesta, en cuanto a la definición del límite entre ambas, si bien en algunos puntos parecen responder a la voluntad de establecer un fondo uniforme, en el resto del área no obedecen a un criterio claro, debiendo justificar debidamente el criterio adoptado.

En el documento, el origen de la modificación planteada en este ámbito se parte de la proliferación de edificaciones en el talud que divide ambas calificaciones, “de carácter irregular”, a este respecto cabe indicar que, una modificación no debería concebirse como sustitución a las medidas de competencia municipal en materia disciplinaria, sino responder a un interés general superior.

Por otra parte indicar que falta justificación a las modificaciones introducidas en el articulado en lo referente a la altura máxima, y especialmente en la exclusividad de su aplicación para la zona de suelo urbano consolidado denominada SU-C-2. La forma de medir la altura máxima debería regularse de forma tal que pudiera aplicarse en cualquier terreno del municipio, recogiendo en su redacción las particularidades o distintos supuestos que pudieran plantearse.

Noveno. — A la vista de lo anteriormente expuesto en el fundamento de derecho octavo se establecen las siguientes consideraciones.

Por lo que respecta al ajuste final de las superficies llevado a cabo como punto de partida para el documento de la modificación, habiéndose detectado pequeñas diferencias entre los nuevos planos de ordenación y los correspondientes en el planeamiento vigente, ajenos al objeto de la modificación, deberá justificarse dichos cambios y manifestar de forma expresa, que los cambios introducidos no conllevan ulteriores consecuencias urbanísticas ajenas al alcance y objeto de la modificación.

En relación a la desclasificación del SUZ-ND, no se observan inconvenientes para la misma, si bien deberá aportarse la justificación necesaria de las consecuencias para el municipio de la desaparición del sistema general de equipamiento cultural localizado en el ámbito del suelo urbanizable no delimitado desclasificado, así como de la afección sobre el sistema general del encauzamiento del Barranco de las Casas. No obstante, la clasificación dada al suelo urbanizable no delimitado desclasificado al sur del municipio, deberá ser la de suelo no urbanizable genérico y en todo caso definir en esta zona un ámbito concreto, con la misma regulación de usos que la establecida para el suelo no urbanizable especial conservación de la huerta y regadío tradicional. Se recomienda en cualquier caso la reconsideración completa del suelo no urbanizable del municipio para ajustarlo a los cambios legislativos al respecto.

En cuanto a las modificaciones propuestas en el suelo urbano consolidado denominado como SU-C-1 polígono, en lo que se refiere a la modificación de la alineación de la parcela de usos productivos y su consecuente disminución de superficies la justificación dada para ella deberá completarse. Asimismo, de acuerdo a lo expuesto en el análisis, la documentación deberá reflejar y representar con más detalle el estado actual de la parcela de usos productivos, identificándose y cuantificándose de forma real y clara la forma en que esta está ocupada. Además deberá cuantificarse con claridad y precisión la superficie original de las parcelas afectadas en el ámbito y la disminución que, consecuencia de la modificación, experimenta la de usos productivos y justificar si este cambio de alineaciones y linderos se encuadraría en el marco de una normalización de fincas o bien si sería objeto de un procedimiento expropiatorio posterior.

—En el ámbito de suelo urbano consolidado denominado SU-C-2 piscinas municipales, la justificación y motivación dada en la documentación a la variación de los límites del área calificada como residencial semiintensivo ensanche deberá completarse. De igual modo deberán justificarse debidamente las modificaciones introducidas en el articulado en lo referente a la altura máxima y especialmente en lo que respecta a la exclusividad de su aplicación para la zona de suelo urbano consolidado denominada SU-C-2, o modificar la redacción dada, recogiendo en su redacción las particularidades o distintos supuestos y casuísticas que pudieran darse en todo el municipio. Al igual, que sucede en el ámbito SUC-1 sería conveniente que la documentación reflejara si los cambios de alineaciones y linderos se encuadrarían en el marco de una normalización de fincas o bien si serían objeto de un procedimiento expropiatorio posterior.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la Modificación aislada núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho noveno.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Puebla de Alfindén.

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

* * *

3. **Illueca.** — *Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbana, relativa a la reordenación de la UR 1 “El Arenal”.* (CPU 2014/159).

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 23 de septiembre de 2014.

Segundo. — La modificación número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable en virtud de remisión efectuada por el artículo 78.2 del citado cuerpo legal), en fecha 3 de julio de 2014. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 162, de 17 de julio de 2014. En el período de información pública, según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Illueca, obrante en el expediente, de fecha 25 de agosto de 2014, no se presentó alegación alguna.

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

1. Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior, de fecha 29 de agosto de 2014.

En el citado informe se indica que “(...) no se prevén situaciones que impliquen graves riesgos colectivos en relación con el planeamiento inicial, por lo que desde el punto de vista de las competencias de este Servicio de Seguridad y Protección Civil se informa favorablemente”, añade que, atendiendo a los mapas de susceptibilidad de riesgos del SITAR (Sistema de Información Territorial de Aragón), parte de la UE-1 presenta riesgo medio de colapso el cual, a la vista de las características geológicas y morfológicas se asocia a posible disolución de yesos existentes entre las arcillas abrioladas de Edad Triásica. Por este motivo, se recuerda la necesidad de realizar estudios geotécnicos de detalle de definición previos a la ejecución de nuevas construcciones.

2. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 5 de septiembre de 2014, de carácter favorable.

En otro orden de cosas, cabe indicar que, en la medida que la modificación planteada no afecta al suelo no urbanizable ni al suelo urbanizable no delimitado, y de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, no es necesario el informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. Todo ello, sin perjuicio de la posible evaluación ambiental de proyectos respecto a las actividades industriales a implantar en el ámbito, máxime considerando la afección al ámbito de protección del “Hieretus fasciatus” (águila azor perdicera).

Cuarto. — Se adjunta documentación técnica tanto en formato papel como en soporte digital. La citada documentación responde a la siguiente estructura:

- Objeto.
- Iniciativa.
- Autores.
- Normativa de aplicación.
- Antecedentes y justificación de la modificación.
- Descripción del estado actual.
- Propuesta de ordenación.
- Requisitos del artículo 79 LUAR.
- Procedimiento administrativo.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanis-

mo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2 b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El artículo 78 de la Ley 3/2009 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del artículo 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

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

Tercero. — El municipio de Illueca cuenta con un texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de 31 de mayo de 2007.

Cuarto. — El objeto de la modificación consiste en la reordenación de la unidad de ejecución I (UE-1) “El Arenal” del PGOU de Illueca. Se trata de una UE ubicada en suelo urbano no consolidado de uso industrial —con la calificación de Zona 5: industria neta—, al noreste del núcleo urbano y al norte del Polígono Industrial “El arenal”, que cuenta con una ordenación pormenorizada atribuida por el PGOU.

Quinto. — Los parámetros urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, tal y como se refleja en el presente cuadro, no sufren variación alguna.

PGOU vigente		Propuesta modificación PGOU	
Superficie bruta	18.636 m2so	Superficie bruta	18.636 m2so
Sup. Rotacionales	4.194 m2sd	Sup. Rotacionales	4.194 m2sd
Sup. Varios	7.168 m2sv	Sup. Varios	7.168 m2sv
Sup. Suelo neto	7.274 m2s	Sup. Suelo neto	7.274 m2s
Sup. Edificable máxima	7.274 m2t	Sup. Edificable máxima	7.274 m2t
Cesiones sobre aprovechamiento	10 %	Cesiones sobre aprovechamiento	10 %
Aprovechamiento medio	0,3903 m2U/ m2s	Aprovechamiento medio	0,3903 m2U/ m2s

Sexto. — El artículo 79 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, indica los requisitos especiales aplicables a las modificaciones de planeamiento.

Cabe indicar que los mismos no resultan aplicables a la presente modificación en la medida que no la misma no implica un incremento de superficie, densidad ni edificabilidad. Del mismo modo, tampoco se propone una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, ni cambio en cuanto al uso del suelo (que mantiene el carácter de industrial).

De conformidad con lo establecido en el Decreto 54/2011, de 22 de marzo del Gobierno de Aragón por el que se regula la NOTEPA, deberá aportarse la ficha de datos generales según se regula en el Anexo V.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, relativa a la reordenación de la unidad de ejecución I “El Arenal” de conformidad con lo dispuesto en el fundamento de derecho sexto.

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

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

* * *

4. **Tauste.** — *Modificación núm. 11 del Plan General de Ordenación Urbana, relativa al polígono industrial “Las Rozas”. Nueva documentación. (CPU 2013/167).*

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación núm. 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 25 de octubre de 2013.

En sesión de 28 de noviembre de 2013, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza procedió a ampliar el plazo establecido en el expediente de referencia por un mes adicional.

En sesión de 27 de enero de 2014 el citado expediente fue sometido a decisión del consejo acordándose lo siguiente:

Primero. — Suspender la aprobación definitiva de modificación número 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste, relativa al polígono industrial Las Rozas, de acuerdo con los motivos especificados en el fundamento de derecho octavo.

Segundo. — La modificación número 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el artículo 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable en virtud de remisión efectuada por el artículo 78.2 del citado cuerpo legal), en fecha 16 de septiembre de 2013. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 219, de 23 de septiembre de 2013. En el período de información pública, según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Tauste, obrante en el expediente, de fecha 24 de octubre de 2013, no se presentó alegación alguna.

Con fecha 8 de octubre de 2014 se recibió en este Consejo Provincial nueva documentación.

Tercero. — La última documentación técnica presentada, en formato papel y digital, cuenta con fecha de redacción de septiembre de 2014, encontrándose, la presentada en formato papel, diligenciada por la secretaria del Ayuntamiento con fecha 24 de septiembre de 2014. Incluye la memoria sobre la Modificación, la redacción del artículo modificado en las normas urbanísticas, la ficha del Plan especial modificado, la ficha de datos generales según NOTEPA y los planos de ordenación modificados.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2 b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El artículo 78 de la Ley 3/2009 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del artículo 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

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

Tercero. — El municipio de Tauste cuenta con Plan General de Ordenación Urbana de conformidad con las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 26 de julio de 2005. Las normas urbanísticas y Ordenanzas Generales fueron publicadas en el BOPZ el día 10 de enero de 2.006.

Hasta la fecha se han tramitado, incluyendo esta, once modificaciones del PGOU.

Por su relación con el objeto de la presente Modificación se deben tener especialmente en cuenta la modificación puntual núm. 3, aprobada definitivamente en junio de 2008, y la núm. 10, aprobada definitivamente en octubre de 2013.

La modificación puntual núm. 3 tuvo, entre otros objetos, el de unificar en el Plan especial PE 2-3 los planes especiales PE-2 y PE-3 de suelo urbano no consolidado, para lograr una justa equidistribución de cargas. Para ello se refundieron las fichas de ambos ámbitos en una única.

La modificación puntual núm. 10 tuvo por objeto la introducción de ciertos cambios en los artículos 38 y 43 de las normas urbanísticas, que regulan, respectivamente, la Zonificación Industrial y la Zonificación Servicios, siendo el primero de ellos alterado de nuevo en la presente modificación.

Cuarto. — La modificación que se tramita tiene por objeto fundamental la solución de ciertas disfunciones existentes en la regulación de la ocupación y las áreas de movimiento en el polígono industrial de Las Rozas del municipio de Tauste, así como la regularización de la situación de una nave que incumple las alineaciones establecidas en la Revisión del Plan General vigente. Tras el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 27 de enero de 2014 se trata en este momento de la verificación del cumplimiento de una serie de prescripciones.

Quinto. — Los cambios propuestos por la modificación núm. 11 pueden ser desglosados en los siguientes cinco:

— Inclusión como suelo urbano consolidado de una calle con servicios que actualmente recibe la categoría de no consolidado dentro del ámbito PE 2-3.

— Modificación del área de movimiento de la manzana este del polígono industrial Las Rozas.

— Modificación de la redacción del artículo 38 de las normas urbanísticas, introduciendo la regulación de la ocupación para el polígono industrial Las Rozas por las áreas de movimiento dibujadas en los planos de ordenación.

— Cambio de una alineación al norte del mismo polígono, con el objetivo de regularizar una nave existente.

— Incremento de zona verde en el parque Las Rozas y del equipamiento en el campo de fútbol.

Se indica expresamente que no se modifica la edificabilidad ni las alturas del polígono.

A continuación se analizan y valoran las modificaciones efectuadas en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos indicados en el Fundamento de Derecho Octavo del acuerdo adoptado en sesión de 27 de enero de 2014 por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, reproduciéndose literalmente dicho fundamento en cursiva y negrita:

“Octavo. — Del análisis de la documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones:

1. En relación a la definición del nuevo contenido del plan y su grado de precisión similar al modificado:

— Se deberá incluir, en la documentación de la modificación puntual núm. 11, la redacción final íntegra del artículo 38 de las normas urbanísticas, sobre la base de la redacción vigente, que es la recogida en la modificación puntual núm. 10 del Plan General, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tauste en sesión celebrada el 4 de octubre de 2013”.

Así se ha procedido, incluyendo en el Anexo 4 de la documentación la redacción del artículo 38 propuesta por la modificación núm. 11 sobre la aprobada definitivamente en la modificación núm. 10.

Debemos recordar que la alteración que supone en dicho artículo la modificación núm. 11 consiste únicamente en la introducción, en el apartado dedicado a la Ocupación, que esta se regulará por áreas de movimiento dibujadas en planos, para el polígono industrial Las Rozas I, manteniéndose la regla general de ocupación de parcela máxima del 70% sobre parcela neta, sobre o bajo rasante, en las restantes parcelas de la zona industrial.

— “Se deberá incluir asimismo, la ficha del Plan especial Ganaderos PE 2-3, actualizada conforme a la disminución de superficie considerada y manteniendo el porcentaje de cesiones de zonas verdes en el 10% vinculante incluido en la ficha correspondiente del Plan General”.

Se aporta ahora la ficha actualizada según la modificación núm. 11. En la documentación aportada se advierte que, en la ficha vigente (resultado de la aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 3 del Plan General), existen diversas erratas, debido a operaciones mal hechas, superficies que no corresponden con lo dibujado en planos y fallos tipográficos, que se corrigen ahora.

Los cambios que supone la modificación puntual núm. 11 consisten en la disminución total de la superficie del ámbito en 3.914 metros cuadrados, por la eliminación del vial que ahora pasa a ser suelo urbano consolidado. En conse-

cuencia, se reduce ligeramente el techo edificable y el número máximo de viviendas.

La proporción de zona verde se mantiene en el 10%, también se mantiene la parcela de equipamiento de cesión prevista, las parcelas netas edificables, que con las correcciones efectuadas para subsanar los errores de medición de la ficha previa, alcanzan en suma 114.946 metros cuadrados sobre los 114.893 metros cuadrados originarios (lo cual supone un incremento de 53 metros cuadrados).

También se mantiene el aprovechamiento medio originario, del 0,95 metros cuadrados/metro cuadrado, lo cual supone, con la disminución de superficie del ámbito, una disminución del aprovechamiento objetivo, y por tanto, también del aprovechamiento subjetivo de los propietarios (de 4.108 metros cuadrados, pasando de ser 165.446 metros cuadrados a 161.338 metros cuadrados), y de la consiguiente cesión de aprovechamiento al municipio (de 437 metros cuadrados, pasando de ser 18.363 metros cuadrados a 17.926 metros cuadrados).

En la ficha vigente se hacía constar que el aprovechamiento municipal era en suelo, lo cual es un error que se ha subsanado en la nueva redacción, ya que dicho aprovechamiento se refiere a metros cuadrado, es decir, edificabilidad.

Se señala la intención, con la futura modificación puntual núm. 12, de mantener la cesión dotacional y los aprovechamientos, pero dejando flexibilidad en lo referente a la ubicación de las zonas verdes.

9. “En relación a la inclusión como suelo urbano consolidado de una calle con servicios.

Se comprueba que en los planos de información del PGOU ya se recogió en su momento la existencia, en la totalidad del tramo de calle afectada, de red de abastecimiento de agua, y de saneamiento y energía eléctrica en buena parte de la misma.

Debe incluirse en la documentación el plano de información que recoja las redes que existen en la actualidad, según el proyecto de urbanización ejecutado para el polígono industrial Las Rozas”.

Se aporta ahora un anexo 7 con planos esquemáticos del abastecimiento de agua potable y saneamiento

10. “En relación a la modificación del área de movimiento de las manzanas del polígono industrial Las Rozas que se ubican al este.

En visita técnica efectuada, por lo Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo, se constata que el acceso principal a las empresas ubicadas en las dos manzanas afectadas por el cambio propuesto, efectivamente, tiene lugar desde el vial central del polígono. El vial perimetral este del polígono carece de aceras, alumbrado público y pavimentación en el tramo sur del mismo. Se constata que algunas de las naves existentes incumplen en la actualidad los retranqueos respecto a este vial, coincidiendo la línea de fachada con la alineación oficial.

Según se recoge en los planos de ordenación del PGOU, entre la alineación de las manzanas afectadas por el cambio del área de movimiento propuesto y la zona verde colindante prevista, en parte, como sistema general adscrito al sector 6 “Ganaderos Sur” de suelo urbanizable delimitado, y en parte, como suelo urbanizable no delimitado, existen 18 metros de separación.

Se debe recordar que, de acuerdo con las normas urbanísticas del Plan General, la altura máxima edificable permitida es de 12 metros, pudiendo ser superada únicamente en aquellas instalaciones, construcciones o edificaciones, chimeneas, conductos de ventilación, etc., cuya funcionalidad exija, de forma justificada, sobrepasar esta altura.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que el futuro uso de los terrenos más próximos al ámbito afectado será el de zona verde pública, no puede considerarse que la modificación del área de movimiento propuesta, eliminando los retranqueos de las parcelas de las dos manzanas de uso industrial respecto del vial este, pueda producir afecciones significativas de carácter negativo sobre las tramas urbanas circundantes, por lo que no se encuentran inconvenientes desde el punto de vista urbanístico.

En todo caso, se deberá seguir cumpliendo la condición fijada en el artículo 38 de las normas urbanísticas, relativa a que las operaciones de carga y descarga, así como las maniobras de vehículos y el tráfico interno propio del proceso productivo, se deberán realizar siempre dentro de la parcela”.

Respecto a esta cuestión, no proceden nuevas consideraciones, salvo la referida a la obligatoriedad de realizar las operaciones señaladas, referidas a carga y descarga, maniobras de vehículos y tráfico interno propio del proceso productivo siempre dentro de la parcela. Se comprueba, en la redacción aportada para el artículo 38 de las normas urbanísticas, que dicha condición se mantiene en la regulación, por lo que se muestra conformidad.

11. “En relación a la modificación de la redacción del artículo 38 de las normas urbanísticas, introduciendo la regulación de la ocupación para el polígono industrial Las Rozas por las áreas de movimiento dibujadas en los planos de ordenación.

El estudio de detalle del sector industrial “Las Rozas”, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tauste con fecha 4 de abril de 2003, relativo a las alineaciones y rasantes del mismo, es el documento que recogió los retranqueos a linderos que posteriormente se asumieron en el vigente Plan General. En dicho documento se recogía además la ocupación máxima fijada por el Plan parcial como del 70% en planta baja, por lo que se constata

que previamente a la revisión del Plan General vigente ya coexistían en el planeamiento urbanístico dicha ocupación y los retranqueos previstos que determinan el área de movimiento de las construcciones. En este sentido, el Plan General vigente no introduce una nueva regulación, sino que recogió la regulación vigente hasta aquel momento, especificando en el artículo 38 de las normas urbanísticas, en lo que respecta a la posición de edificio respecto a la alineación exterior, que la edificación se adaptará a las alineaciones o a los retranqueos señaladas en la documentación gráfica del Plan; y en lo que respecta a la ocupación, que no podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 70% de la parcela neta, computando la superficie de porches abiertos cubiertos para carga, descarga o aparcamiento, a razón del 50% de su superficie.

Así pues, no se puede entender que la coexistencia de la regulación de la ocupación por porcentaje y por área de movimiento sea una disfunción fruto de la Revisión del Plan General, sino que venía dada por el propio Plan parcial anterior.

Del análisis de la superficie máxima ocupable por parcela que resultaría, teniendo en cuenta únicamente los nuevos retranqueos propuestos (es decir, prescindiendo de una ocupación máxima del 70%), se podría alcanzar, en la mayoría de parcelas, una ocupación que ronda el 90%, que no se encuentra justificada en la documentación presentada”.

En la nueva documentación presentada se corrige la justificación inicialmente aportada, aclarándose que no hubo disfunción en la regulación producida en el Plan General, sino doble regulación por porcentaje de ocupación y áreas de movimiento (criterios compatibles entre sí y que ahora se modifican).

Se pretende mantener únicamente el criterio de áreas de movimiento, eliminando el porcentaje de ocupación, por las razones anteriormente expuestas, básicamente la innecesariedad del retranqueo posterior, por no accederse a las parcelas desde ese vial sino desde el central, y la necesidad de utilización de esos espacios posteriores de las parcelas, por parte de las empresas, para la ubicación de construcciones auxiliares a sus actividades.

En todo caso, la edificabilidad no se ve modificada respecto a la anterior, manteniéndose en 1 metro cuadrado/metro cuadrado, por lo que no se considera que pueda producirse ninguna disfunción significativa por el ajuste del área de movimiento de las parcelas hasta la alineación posterior de las mismas.

12. “En relación al cambio de una alineación al norte del mismo polígono, con el objetivo de regularizar una nave existente.

Si bien la ordenación vigente supone una mayor separación entre el polígono industrial y el futuro uso residencial cercano y una conexión más adecuada entre los mismos, con la previsión de una pequeña zona verde como elemento de transición y protección, a ejecutar con cargo al ámbito del Plan especial PE 2-3, no se puede ignorar que el Plan General no refleja la realidad de la parcela industrial afectada, cuya construcción, según se indica en la memoria aportada, es anterior al mismo, quedando fuera de ordenación en la actualidad.

Con la nueva alineación propuesta, quedará una separación de 18 metros entre la construcción industrial y la futura manzana residencial más cercana, considerándose que a pesar de la eliminación de la zona verde y reducción de la separación se mantiene la compatibilidad entre el uso industrial y el de vivienda cercano.

La zona verde que se suprime se ubica ampliando la superficie del cercano Parque de Las Rozas, junto con los terrenos resultantes del cumplimiento de los módulos de reserva que resultan de aplicación por el incremento de suelo industrial previsto. Se mantiene, no obstante, y según se indica en la documentación presentada, el 10% de cesiones de zonas verdes que deberá respetar el citado Plan especial.

Sin perjuicio de lo anterior, se considera necesario valorar la posibilidad de trasladar la zona verde que se suprime al otro lado del vial, junto a las futuras parcelas residenciales, dentro del ámbito del Plan especial, como condición vinculante para la redacción de dicho instrumento de desarrollo, de tal modo que se mantenga una separación similar a la prevista en el presente Plan General entre el uso residencial e industrial, y en todo caso mayor y más adecuada que con la propuesta presentada. En este sentido, parece que esta decisión resultaría más acertada que la ampliación de una zona verde próxima existente y que ya posee considerables dimensiones.

Se debe señalar que, a pesar de la modificación de alineaciones de la parcela industrial, existen dos marquesinas que incumplen los retranqueos respecto al vial central del Polígono”.

Respecto a la recomendación efectuada, se ha optado por incluir en la ficha del Plan especial 2-3 “Ganaderos”, dentro del apartado correspondiente a justificación, observaciones y recomendaciones, el siguiente párrafo:

“Se recomienda que la manzana residencial situada al norte del polígono de Las Rozas frente a la nave municipal ocupada por la empresa T-Group se separe de la misma 26 m, aunque la separación mínima obligatoria es de 18 m”.

Además, se mantiene la misma proporción de zonas verdes prevista inicialmente en el Plan parcial, del 10%, de tal forma que, en términos absolutos, debido a la disminución de superficie del ámbito, se pasa de reservar un total de 19.359 metros cuadrados a 18.870 metros cuadrados. No obstante, la superficie eliminada del ámbito del Plan parcial, y que orientativamente se calificaba como zona verde, de 843 metros cuadrados, se reubica en el Parque Las Rozas, junto con otros 189 metros cuadrados previstos en cumplimiento de los

módulos mínimos de reserva por el incremento de suelo industrial, y que superan la ratio mínima contemplada por el artículo 54 de la Ley de Urbanismo.

13. “En relación al incremento de suelo para dotaciones locales de zonas verdes (parque Las Rozas) y de equipamientos (campo de fútbol).

La modificación propuesta no se trata de una actuación de dotación, ya que el incremento de aprovechamiento industrial que se produce se debe a la ampliación del suelo al que se atribuye esa concreta zonificación, no a un aumento de edificabilidad ni introducción de nuevos usos en un ámbito concreto que supongan mayor aprovechamiento. Así pues el cálculo de los módulos de reserva para dotaciones locales se debe hacer conforme al artículo 54 de la LUA como se indica a continuación:

Modificación nº 11: Incremento de suelo industrial:	640 m ²		
Edificabilidad total considerada:	640 m ²	(640 m ² x 1 m ² /m ² de edificabilidad NNUU)	
Unidades de Reserva:	6,4 uds	(1 ud / 100 m ² construibiles de uso industrial)	
Equipamientos / Espacios libres de transición:	mínimo:	51,2 m ²	(8% de la superficie)
	previsto:	49 m ²	de equipamiento, 189 m ²
de zona verde			
Aparcamiento espacios públicos:	mínimo:	3 plazas	(50% de 6,4 plazas totales)
			no se indica su previsión.

Así pues, la justificación que se señala en la memoria aportada, en relación a las reservas efectuadas no es la correcta, debiéndose rectificar, si bien se puede considerar que se cumplen los módulos de reserva, aunque la zona verde prevista no se destina a espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial, sino que su ubicación contribuye a incrementar ligeramente la superficie de un equipamiento y una zona verde ya existentes, esto es, el Estadio Municipal y el Parque de Las Rozas.

A este respecto, se ha rectificado la justificación aportada en la memoria, manteniendo el cumplimiento de los módulos de reserva superiores al mínimo exigible, tal y como se calcularon en el documento anterior.

“En los planos de ordenación modificados se ha señalado el incremento de superficie del parque, dejando al sur un vial de 24 metros de separación con el estadio. Sin embargo, no se ha señalado el incremento de superficie de este último equipamiento, debiéndose rectificar en los mismos”.

Se señala ahora que el incremento del equipamiento se ha materializado ajustando su zona este al vallado realmente realizado, lo cual supone un pequeño desplazamiento inferior a 60 centímetros, que no resulta apreciable en los planos aportados, dándose así por subsanado el reparo.

“En lo que respecta al incremento necesario de plazas de aparcamiento, se deberá prever su localización en el entorno cercano al suelo afectado por la modificación”.

Se justifica la disposición de los aparcamientos públicos en la zona norte del polígono, en el viario entre éste y el Plan especial PE 2-3, en la zona anteriormente ocupada por la zona verde suprimida, según esquema anexo, donde se representa la previsión de posible ubicación de un total de 25 plazas de aparcamiento en espacio público.

14. “Otras consideraciones:

—De acuerdo con la disposición transitoria única del Decreto 54/2.011 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón (NOTE-PA), en la documentación de la modificación puntual n 11 se deberán incluir las fichas de datos urbanísticos incluidas como anexo V de dicha Norma Técnica, rellenándose íntegramente el bloque I de Datos Generales, y de los restantes bloques únicamente los datos que se ven afectados por la modificación. Estas fichas se deberán aportar en formato digital, siendo el formato digital editable requerido el.xls”.

Dichas fichas han sido proporcionadas, incorporando los datos alterados por la modificación.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste, relativa al polígono industrial Las Rozas, tras el cumplimiento y subsanación de los reparos efectuados en el Acuerdo de 27 de enero de 2014.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales del presente acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 107.3 de la Ley

30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 10.1 b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

* * *

5. Paniza. — Modificación núm. 1 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, nueva documentación. (CPU 2013/53).

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 1 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Paniza, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La modificación número 1 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Paniza fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2012.

Segundo. — Con fecha 21 de junio de 2013 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó en relación a este expediente, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Informar favorablemente, para la aprobación definitiva municipal, la modificación núm. 1 del PGOU de Paniza, con los reparos derivados del fundamento de derecho sexto, siendo especialmente relevantes los siguientes:

1. Regular la distancia entre la edificación secundaria y la posible edificación principal mediante un estudio de detalle.

2. Resolver la efectiva consolidación de la UE 9 incluyendo el tramo de conexión que falta en la UE10. Así como el vial de acceso a la rotonda desde la N-330.

3. Recabar informe pertinente de la CHE para la idoneidad de la localización de un equipamiento municipal así como de las UEs 8 y 11 anejas.

4. Se deberá justificar con criterio de ordenación urbana la incorporación a suelo urbano consolidado, la parcela situada al este del municipio.

5. Se deberá realizar una nueva ficha de la UE10, ficha el sector Camino del Monte y un nuevo cuadro de superficies totales que resulte e incorpore las superficies modificadas.

6. Se deberá redactar un documento refundido en el que se recoja el cumplimiento de las condiciones indicadas.

En otro orden de cosas, se recomienda la redacción de un texto refundido del PGOU, en el que se integren las modificaciones planteadas y se adapte a la NOTEPA a efectos de poder ser integrado en los visores de información urbanística estatal y autonómico.

Tercero. — Con fecha 29 de septiembre de 2014 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, nueva documentación consistente en lo que el Ayuntamiento denomina, el “Texto refundido” de la mencionada modificación puntual núm. 1 del PGOU de Paniza en el que se incorporan las prescripciones indicadas por el Consejo así como las de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Cuarto. — La documentación técnica presentada, en soporte papel y digital, de fecha mayo de 2014, consta de:

- Memoria.
- Planos.
- Anexos.

— Anexo I. Fichas de datos de planeamiento

Quinto. — Se aporta Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 25 de agosto de 2014, el cual establece una serie de consideraciones a las que se da solución en la modificación que se somete a examen.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por

Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, según señala el artículo 57.3 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02, del Gobierno de Aragón. En el caso de los Planes Generales las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 78 de la Ley 3/2009. Asimismo, a la vista de lo dispuesto en el artículo 78.2 b) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, el informe, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.

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.

Por otra parte y de conformidad con la disposición transitoria Cuarta, Dos, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio, “El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial”. Es por ello que a la presente modificación le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio.

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

De acuerdo con el artículo 78, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener:

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

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

Tercero. — El municipio de Paniza cuenta como instrumento de planeamiento con un texto refundido Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en 26 de febrero de 2010 y publicado en el BOPZ el 12 de agosto de 2010.

Cuarto. — La modificación puntual núm. 1 del PGOU de Paniza recogía inicialmente una serie de modificaciones cuyo fin era adaptar las soluciones propuestas en el Plan General, a distintas necesidades puntuales, por considerarse acertada la petición al respecto realizada por algún interesado, o haberse materializado problemas en su aplicación. Dichos objetos consistían en:

5. Modificación del artículo 53.

6. Modificación del artículo 96.

7. Eliminación de unidades de ejecución ya desarrolladas (UE-4, UE-5, UE-7 y UE-9).

8. Reajustes de límites y alineaciones en las unidades de ejecución 1 y 2.

9. Reajuste de la UE-11 (variación de alineaciones).

10. Modificación de alineaciones en SUC.

11. Corrección de error en incorporación a SUC.

12. Incorporación de espacios a SUC y modificación de usos.

13. Reorganización de la zona industrial.

El objeto del presente informe es analizar el expediente referente a la modificación aislada núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Paniza (Zaragoza) y constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas, en el acuerdo adoptado en sesión de 21 de junio de 2013 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Quinto. — La modificación que se tramita en esta ocasión plantea como objeto el cumplimiento de reparos derivados del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 21 de junio de 2013.

1.º Objeto: Modificación del artículo 53 “protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas en la materia”.

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 21 de junio de 2013 no se estableció reparo alguno.

2.º Objeto: Modificación del artículo 96.

En dicho artículo se determinan entre otros aspectos los parámetros de aprovechamiento en la zona centro.

Respecto a la modificación del artículo 96 de las normas urbanísticas, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 21 de junio de 2013, y por lo que respecta a la posibilidad de existencia de edificaciones secundarias, “regular la distancia entre la edificación secundaria y la posible edificación principal mediante un estudio de detalle”.

En la nueva documentación aportada se incorpora la posibilidad de redactar un estudio de detalle para la regulación de la distancia entre la edificación

secundaria y la posible edificación principal, cumpliendo, de este modo, el reparo indicado por el Consejo Provincial de Urbanismo.

3.º Objeto: Eliminación de unidades de ejecución ya desarrolladas (UE-4, UE-5, UE-7 y UE-9).

Se trata de la eliminación de las UEs 4, 5, 7 y 9 del suelo urbano no consolidado dado que en el tiempo transcurrido desde la redacción del PGOU, se han ido desarrollando y pueden ser consideradas como suelo urbano consolidado, quedando pendientes de desarrollar las UEs 1, 2, 3, 6, 8, 10 y 11.

Respecto a este objeto el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 21 de junio de 2013, indicó los siguientes reparos:

- Necesidad de completar la Memoria justificativa con los parámetros derivados de la alteración de superficies de viario y superficie edificable en las UE 4 y 5.

- Respecto a la UE 9 y 10 deberá resolverse la efectiva consolidación de la UE 9, incorporando al UE-10 los espacios necesarios para resolver tanto la conexión con el vial existente con la UE-9, como la conexión con el nudo de acceso a la cooperativa.

Por lo que respecta a la nueva documentación aportada, se ha completado la memoria justificativa con el ajuste de superficies de las unidades 4 y 5 producidas a raíz de la modificación del trazado del viario. Del mismo modo se ha resuelto la efectiva consolidación de la UE 9 incluyendo el tramo de conexión con la unidad de ejecución UE10 en esta última, así como el vial de acceso a la rotonda desde la N 330, dando cumplimiento a las prescripciones establecidas por el Consejo Provincial de Urbanismo.

4.º Objeto: Reajuste de límites y alineaciones en las UE 1 y 2.

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 21 de junio de 2013 no se estableció reparo alguno.

5.º Objeto: Reajuste de límites de la UE-11:

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 21 de junio de 2013 no se estableció reparo alguno.

6.º Objeto: Modificación de alineaciones en SUC.

Se trata de dos pequeñas modificaciones que no afectan a viarios principales, y permiten una mejor organización de los espacios públicos.

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 21 de junio de 2013 no se estableció reparo alguno.

No obstante, respecto a este objeto, y si bien en el acuerdo no se muestra inconveniente a los cambios propuestos por considerarse ajustes pertenecientes a la esfera municipal, la nueva documentación aportada con respecto a los ajustes propuestos en el extremo sur de la calle mayor, presenta algunas variaciones respecto a la solución dada en la documentación informada inicialmente, en relación a la disposición de los viales modificados y su trazado de forma paralela al Camino de la Virgen del Pilar, atendiendo así a las alegaciones presentadas al respecto y tal y como se recoge en el informe a las mismas, no observándose inconvenientes al respecto.

7.º Objeto: Corrección de error en incorporación a SUC.

Corrección en la calificación de una parcela privada dedicada al cultivo agrícola que por error es calificada por el plan general como equipamiento municipal deportivo "Plaza de Toros".

Se señala en el Acuerdo del Consejo de 21 de junio de 2013, que la no consideración de un suelo como urbano, no puede basarse en exclusividad en la existencia de un error, sino en la justificación de la carencia de los requisitos exigidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, referente a los servicios necesarios para que un suelo merezca la clasificación de suelo Urbano, con lo que se dice que "dicha cuestión deberá quedar justificada previamente a la aprobación definitiva municipal".

Por lo que respecta a la nueva documentación aportada, se amplía la documentación en este sentido asegurando que no se cumplen ninguna de las condiciones necesarias para su pertenencia al suelo urbano, ya que no se disponen de los servicios urbanísticos necesarios, a pesar de que el vial que da acceso a la zona deportiva anexa cuenta con ellos pero la conexión con la zona afectada no es directa, sino que requiere de obras específicas para su conexión debido a la diferencia de cotas entre éste y la parcela objeto de la modificación. Cabe, de este modo, dar por subsanado el reparo indicado por el Consejo provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 21 de junio de 2013.

8.º Objeto: Incorporación de espacios a SUC y modificación de usos.

8.1 Creación de un espacio de equipamiento genérico en el extremo norte de la localidad, comprendiendo los terrenos de la ya desaparecida depuradora y su ampliación mediante la incorporación de la parcela anexa al norte de propiedad municipal clasificada como suelo no urbanizable especial Huerta resultando entre ambas una superficie de 2.464 metros cuadrados, estando ambas parcelas apoyadas en un vial con servicios.

8.2 En segundo lugar clasificación como suelo urbano consolidado un terreno clasificado como suelo no urbanizable especial-Huerta situado al noreste de la localidad, entre el límite del suelo urbano y el barranco de Carrariñena, apoyado en la continuación de la calle existente por detrás de la unidad de ejecución 7, ya consolidada. La incorporación propuesta implica una superficie de 1730 metros cuadrados.

Como reparo, respecto a la reclasificación de una parcela de suelo no urbanizable especial Huerta, situada junto a la depuradora como equipamiento, se establece que: "previamente a la aprobación definitiva municipal, deberá obtenerse el informe favorable de la CHE, respecto a la ampliación destinada a equipamiento, así como respecto a las modificaciones en la UE 8 y UE11".

Por lo que respecta a la nueva documentación aportada cabe destacar lo siguiente:

Un vez recabado el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro tal y como establecía el Consejo Provincial de Urbanismo entre sus prescripciones, en relación al terreno situado al norte del emplazamiento de la depuradora según el Plan General que se reclasifica como suelo urbano consolidado con la calificación de equipamiento en la modificación, dado que en el informe de la CHE se señala que se incluía parte de su extensión en zona de dominio público hidráulico y en su servidumbre asociada, con el fin de evitar la necesidad posterior de realizar una ordenación pormenorizada del ámbito y recabar nuevo informe, se ajusta el área a reclasificar planteando la eliminación del suelo afectado por la zona de Dominio Público. Así, tras el ajuste, el área de equipamiento pasa a tener una superficie total de 2348 metros cuadrados, frente a los 1045 metros cuadrados actuales, y los 2464 metros cuadrados propuestos inicialmente. Justificando la inclusión dentro del suelo urbano consolidado se apunta en el documento que el vial sobre el que se apoya todo este nuevo área de equipamiento, cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios, o la posibilidad de obtenerlos directamente.

Con respecto a la integración en SUC del terreno situado al noreste de la localidad, entre el límite del suelo urbano y el barranco, en el documento de junio se proponía la incorporación de una zona de 1730 metros cuadrados. Según se recoge en el informe de la CHE una parte de esta zona se encuentra en zona de servidumbre del Arroyo de la Sierra, concretamente en una franja de entre 1 y 3 metros a lo largo del límite oriental. Con el fin de evitar la necesidad posterior de realizar una ordenación pormenorizada del ámbito y recabar nuevo informe de la CHE, se plantea la eliminación de esta franja del suelo afectado por la modificación.

Por otro lado en atención al reparo señalado por el Consejo Provincial de Urbanismo con respecto a la excesiva dimensión del fondo propuesto en este área y su propuesta de reducción a 30 metros, se plantea una reducción del mismo con el fin de ajustarse a las edificaciones existentes en el extremo norte, en alineación a un vial existente que sale de la calle Cariñena, y que podría ser ampliado en un futuro. Tras estos ajustes la nueva zona de SUC queda con una superficie de 877,3 metros cuadrados (frente a los 1730 metros cuadrados del documento de junio de 2012) señalando que se dispone de todos los servicios urbanos necesarios, o la posibilidad de resolución de forma directa.

Se subsana, de este modo, el reparo indicado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 21 de junio de 2013.

9.º Objeto: Reorganización de la zona industrial. UE-10 y Sector Camino del Monte.

Propuesta de solución conjunta de la zona industrial situada junto a la Cooperativa de Paniza con una mayor racionalización del espacio, incorporando las necesidades de crecimiento de la misma y modificando los viarios para resolver un problema de cotas, permitir una mejor estructuración de la UE10 y facilitando también el desarrollo del suelo urbanizable delimitado, a la vez que se define el sistema viario de todo la zona.

La reordenación supone la disminución de la superficie bruta del sector de suelo urbanizable delimitado Industrial Monte del Campo, de 47.147 metros cuadrados a 32143,80 metros cuadrados, debido a la reclasificación de parte del mismo como suelo urbano no consolidado pasando a formar parte de la UE 10, con el consiguiente aumento de superficie de esta, y a la incorporación de una parte de su superficie al suelo urbano consolidado aneja a la Cooperativa.

Como resultado se produce un aumento en la superficie de la UE10 de 13.307,33 metros cuadrados cumpliéndose los estándares urbanísticos que se deduce de la modificación descrita.

En atención al Informe del Consejo Provincial de Urbanismo, se incorpora el inicio de los dos viales citados a la UE-10 (unión con la UE 9 y acceso desde la N-330), para garantizar su resolución unitaria.

Sexto. — En relación a todo lo expuesto se establecen las siguientes conclusiones:

Se han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2013.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente la modificación número 1 del texto refundido Plan General de Ordenación Urbana de Paniza, tras el cumplimiento y subsanación de los reparos formulados en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 21 de junio de 2013.

Segundo. — Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Paniza y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que

integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Paniza.

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

Respecto de este acuerdo, que constituye acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

* * *

II. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

1. **Figueruelas.** — *Plan parcial sector residencial P-11 “zona norte”.* (CPU 2014/106).

Visto el expediente relativo al Plan parcial del sector Residencial P-11 “Zona Norte”, de Figueruelas, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 23 de septiembre de 2014, tiene entrada en Registro General del Gobierno de Aragón documentación aportada por el Ayuntamiento de Figueruelas para la emisión de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en relación con el Plan parcial del sector Residencial P-11 “Zona Norte”.

Segundo. — El Plan parcial del sector residencial de suelo urbanizable P-11 “Zona Norte” del municipio de Figueruelas fue aprobado inicialmente el 17 de enero de 2014 por la Junta de Gobierno Local, en el ejercicio de las atribuciones delegadas por la Alcaldía. Se publicó en el BOPZ núm. 53, de fecha 7 de marzo de 2014. Durante la tramitación del expediente no se presentó ninguna alegación según consta en certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 9 de abril de 2014. Dicho Plan parcial, a su vez, trae causa de la modificación puntual número núm. 1, “Zona Norte” del Plan General de Ordenación Urbana, de Figueruelas.

Tercero. — La documentación aportada incluye los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de información, ordenación y proyecto.
- Normas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costes de urbanización.
- En el expediente no consta la evaluación de los costes de implantación d
- Documentación ambiental adecuada.
- Cabe indicar que no consta en el expediente la evaluación de los costes de implantación de servicios, ni el análisis detallado del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas..

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

1. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de 1 de abril de 2014. De carácter favorable.

2. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de 20 de marzo de 2014. Se informa favorablemente.

3. Informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, de 13 de mayo de 2014. El informe favorable se condiciona a la realización de un estudio geotécnico de mayor detalle para poder determinar posibles problemas geotécnicos (sobre todo de colapso y/o subsidiencia).

4. Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 22 de mayo de 2014. Se informa favorablemente, manifestando que se ven cumplidas las condiciones previas establecidas en la Resolución de 23 de junio del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (“Boletín Oficial de Aragón” núm. 112) e informe de 23 de septiembre de 2013.

5. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 15 de julio de 2014. Se informa favorablemente.

6. Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de 18 de marzo de 2014. Se informa favorablemente.

7. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 12 de septiembre de 2014. Se informa favorablemente, si bien indica que existen afecciones a riegos que deberá autorizar el Sindicato de Riegos de Figueruelas. No consta la referida autorización, que deberá incorporarse al expediente.

El municipio de Figueruelas dada su ubicación podría verse afectado por posibles afecciones aeroportuarias. Efectuada consulta a la Base Aérea de Zaragoza se deduce la inexistencia de afecciones en el presente expediente. Si bien con carácter previo a la construcción de dicho residencial debería solicitarse permiso al organismo competente del Ministerio de Defensa.

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 Plan parcial que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero

del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar el presente expediente, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con el 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable a las modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

Segundo. — El municipio de Figueruelas cuenta como figura de planeamiento con Plan General de Ordenación Urbana revisado conforme a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón, resultado de la Homologación de las normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, aprobadas por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 1 de febrero de 2006, y cuya publicación en el Boletín Oficial de Aragón es de fecha 26 de mayo de 2006.

Tercero. — El presente Plan parcial tiene por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del sector residencial de suelo urbanizable P-11 “Zona Norte” del municipio de Figueruelas, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio y de la modificación puntual núm. 1 del PGOU “Zona Norte Figueruelas”.

En la modificación Puntual Definitivamente aprobada se establecen las siguientes determinaciones y parámetros para el desarrollo del Plan parcial.

- Número máximo de viviendas: 202.
- Total Edificabilidad lucrativa: 34.000 metros cuadrados.
- Total Edificabilidad Residencial Máxima: 28.200 metros cuadrados.
- Reserva edificabilidad para viviendas de protección: 2.850 metros cuadrados.
- Con un número máximo de viviendas de VPO de: 21.
- Edificabilidad reservada para usos complementarios: 5.800 metros cuadrados.
- Uso Global Característico: Residencial unifamiliar y colectivo.
- Usos Complementarios. Despachos, oficinas, pequeños comercios, locales de servicio, garajes y pequeños almacenes agrícolas así como otros usos que resulten compatibles como trasteros, anejos a vivienda, hoteles, centros de ocio y diversión, centros deportivos, restaurantes, bares etc.
- Sistema general zonas verdes y espacio verde público. 15.040 metros cuadrados.

(12.010 metros cuadrados heredados del suelo que ya era urbano y 3.030 metros cuadrados de incremento por el número de habitantes previstos en la modificación según la previsión $202 \times 3 \times 5$ metros cuadrados/hab.=3.030 metros cuadrados).

De forma complementaria se preveían, en sintonía con la ordenación no vinculante grafiada, sujetas a su determinación final por el oportuno planeamiento de desarrollo las siguientes superficies:

Sistema local de zonas verdes: 6.531,75 metros cuadrados.

Sistema local de equipamientos: 6.674 metros cuadrados.

Sistema Viario: 18.578,95 metros cuadrados.

La mayor parte del sistema público de zonas verdes-espacio libre público, se disponía de forma lineal en paralelo al canal imperial de Aragón. El viario estructurante lo conformaba el cinturón viario de cierre de la zona norte, el remate y prolongación de la calle Agustina de Aragón y de las transversales avenida Zaragoza y Calle Moncayo.

Se prevén 186 viviendas (21 de protección oficial) y 34.000 metros cuadrados de edificabilidad. La ordenación estructurante también ha sido respetada en el Plan parcial, si bien se ha ajustado la superficie total del ámbito, por eliminación de una pequeña infraestructura de captación de agua del Canal al servicio de la Factoría que General Motors tiene en el municipio. La superficie total se reduce en cuatrocientos nueve metros cuadrados (409 metros cuadrados).

Cuarto. — Por lo que respecta al ámbito del Plan parcial, tras levantamiento topográfico, consta de una superficie de 68.400,78 metros cuadrados (56 metros cuadrados superior a la prevista inicialmente).

La delimitación de áreas de desarrollo, sean unidades de ejecución o sectores, es una atribución que corresponde, a tenor de lo dispuesto en el artículo 40.1.f de

la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, al Plan General de Ordenación Urbana. No obstante el Plan parcial puede efectuar ajustes en la citada delimitación, siempre y cuando no desvirtúen la ordenación propuesta, ni alteren la clasificación del suelo.

Existe, a estos efectos Jurisprudencia, que puede traerse a colación en el expediente de referencia. Así, la STS 1991/2014 establece que: “se admite que los instrumentos de gestión realicen ajustes puntuales, sin necesidad de modificación del planeamiento [...]”, subordinando la realización de los mismos a determinados requisitos, tales como “que no supongan una variación superior al 5% de toda la superficie del ámbito”, que su finalidad sea “facilitar la gestión urbanística”, añadiendo que, en cualquier caso, “no cabe cuando con esta operación de reajuste se altera la clasificación del suelo o se desvirtúa la ordenación prevista”, y que “su resultado no puede perjudicar a los propietarios afectados”, requiriendo la expresa justificación en el expediente.

Se ha puesto de manifiesto que la infraestructura de captación de agua del Canal al servicio de la Factoría General Motors constituye un derecho de superficie de 464,90 metros cuadrados respecto de la finca en la que se grafió la “muesca” que resulta eliminada del sector, de ahí que pueda considerarse un error que tal superficie haya sido incluida en la delimitación del sector, máxime cuando dicha infraestructura cuenta con un acceso independiente desde el camino del canal. Dicha inclusión no proporcionaría sino problemas en el momento de la gestión, cuestión por la que se deduce su eliminación, por tratarse de un ajuste mínimo. Con la citada exclusión, la superficie del sector quedaría en 67.935,88 metros cuadrados; es decir, el ajuste efectuado sería de un 0,68%.

Quinto. — El Plan parcial del sector residencial de suelo urbanizable P-11 “Zona Norte” del municipio de Figueruelas incluye las siguientes determinaciones:

- Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación. Densidades máximas resultantes.
- Delimitación o emplazamiento de espacios libres y dotaciones. No se ha establecido el destino público o privado de los terrenos destinados a equipamiento y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.
- Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
- Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Los sistemas generales.
- La determinación del sistema de gestión, y las bases orientativas para su ejecución.

Se ha detectado la ausencia de las siguientes determinaciones:

- La evaluación económica de la implantación de los servicios (art. 52.1.a de la Ley Urbanística de Aragón).
- El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas (art. 52 de la Ley Urbanística de Aragón).
- Establecimiento de plazos para la edificación (arts. 41 y 52 de la Ley Urbanística de Aragón).

Sexto. — De conformidad con los artículos 53, 131, 132 y 135. de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se regulan cuestiones sustanciales relacionadas con la planificación y ulterior desarrollo de los planes parciales:

A) Densidad, edificabilidad y aprovechamiento.

La densidad máxima de viviendas (27,39 viv/Ha), y la edificabilidad lucrativa total (34.000 metros cuadrados) se ajustan al uso dominante del sector, tal y como preceptúa el artículo 53 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. A su vez, los parámetros establecidos son conformes a la capacidad y suficiencia de los servicios e infraestructuras que permiten la funcionalidad y movilidad adecuada.

Destacar que, frente a las previsiones iniciales de desarrollo contempladas en el Documento de Modificación, el Ayuntamiento ha decidido una reducción del número máximo de viviendas con cabida en el mismo. La previsión inicial de 202 viviendas, se ve reducida a un máximo de 186 viviendas, de las que 21 tendrán régimen de protección oficial. Esta reducción vendrá también a facilitar el desarrollo conjunto sostenible con el sector P1, puesto que de acuerdo con anteriores informes del Consejo, el número máximo de viviendas a consolidar, en la unión de ambos Sectores, no debe superar las 414 unidades. Para el cálculo del aprovechamiento medio se han empleado unos coeficientes de homogeneización distintos a los reflejados en la modificación de origen. De igual forma se han añadido nuevos usos no contemplados en origen, al tiempo que han desaparecido otros existentes con anterioridad.

COEFICIENTES ORIGINARIOS	%	NUEVOS COEFICIENTES	%
Residencial Unifamiliar Libre	1	Residencial Unifamiliar Libre	1
Residencial Colectiva Libre	0,85	Residencial Colectiva Libre	0,96
		Comercial-Terciario	0,96
Residencial Unifamiliar Protegida	0,75		
Residencial Colectiva Protegida	0,63	Residencial Colectiva Protegida	0,86
Otros Usos Complementarios	0,80	Otros Usos Complementarios	0,82

En este sentido cabe indicar que es el artículo 133.1 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, el que regula que los coeficientes tienen que estar establecidos con carácter justificado en el propio planeamiento general: “El plan general de ordenación urbana establecerá justificado un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado”.

No obstante pueden admitirse ligeras variaciones en los coeficientes de homogeneización para cumplir la justa distribución de beneficios y cargas siempre que no se altere el aprovechamiento medio, por ser éste una determinación propia de la ordenación estructural del Plan General de conformidad con lo establecido en el artículo 40 letra f).

Los nuevos coeficientes de homogeneización contemplados en este Plan parcial difieren ligeramente de los establecidos originariamente; ahora bien el aprovechamiento medio del sector de conformidad con los datos aportados en la propuesta del Plan parcial se respeta, si bien se observan en el cómputo de decimales algunas diferencias que parecen inapreciables.

Estos coeficientes de homogeneización deben referirse únicamente al desarrollo del Plan parcial del sector P-11 de uso residencial, sin alterar los establecidos en el planeamiento general por la modificación número 1. En el caso de que otros ámbitos de desarrollo debieran realizar ajustes en coeficientes de homogeneización deberían contar con su correspondiente estudio de mercado.

B) Módulos de reserva.

El presente Plan parcial respeta los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme al artículo 54 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

CUADRO JUSTIFICATIVO CUMPLIMIENTO CESIONES			
	EXIGENCIA LEGISLACION VIGENTE	SUPERFICIES SEGUN PROPUESTA EN MODIFICACIÓN PUNTUAL	PROPUESTA PLAN PARCIAL
SG Z.VERDE	15.040 M2	15.040 M2	15.040 M2
S.L.Z.VERDE	5.592,59 M2	6.531,75 M2	6.650 M2
EQUIPAMIENTO	2.917,50 M2	6.674,00 M2	2.928 M2
SIST. VIARIO	18.578,95 M2	18.578,95 M2	20.162,72 M2
	42.129,04 M2	46.824,70 M2	44.780,72 M2

C) Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.

De conformidad con el artículo 5 c) la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, en municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento. En el presente procedimiento se establece una reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas superior al 10%.

Séptimo. — Por lo que respecta al sistema de gestión y a los plazos para la ejecución, de conformidad con el artículo 129.1 de la LUA, se establece como sistema de gestión el de Cooperación, retomando lo indicado en su momento por la modificación puntual núm. 1 “Zona Norte Figueruelas”.

Se prevé un plazo máximo de 12 meses para la aprobación definitiva del proyecto de parcelación desde la aprobación definitiva del Plan parcial. Y un plazo máximo de cuatro años más para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del ámbito.

No obstante, se contempla expresamente que el sistema de actuación pueda ser sustituido, de forma justificada, de oficio o a instancia de parte, para posibilitar el desarrollo completo de la urbanización conforme a lo establecido en el artículo 129.3 la Ley de Urbanismo de Aragón.

Octavo. — En relación a todo lo expuesto se establecen las siguientes conclusiones:

1) Cumplimiento NOTEPA.

En cumplimiento de la disposición transitoria única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, se aportarán cumplimentadas las fichas de datos urbanísticos del Anexo V correspondientes.

2) Contenido

a) Respecto a la documentación:

- No se incluye evaluación de los costes relativos a la implantación de servicios, ni análisis detallado del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales.

b) Respecto a las determinaciones, el documento presentado carece de las siguientes:

- El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

- Establecimiento de plazos para la edificación.

Se recomienda explicitar el destino público o privado de los terrenos destinados a equipamiento y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

c) Respecto al aprovechamiento y coeficientes de homogeneización:

—Los nuevos coeficientes de homogeneización contemplados en el Plan parcial difieren ligeramente de los establecidos originariamente; ahora bien el aprovechamiento medio del sector de conformidad con los datos aportados en la propuesta del Plan parcial se respeta, si bien se observan en el cómputo de decimales algunas diferencias que parecen inapreciables; deberán clarificarse los cálculos que permitan concluir que se trata de ligeros ajustes.

—Los coeficientes de homogeneización de este Plan parcial serán de aplicación al desarrollo del Plan parcial del sector P-11 de uso residencial, sin alterar los establecidos en el planeamiento general por la modificación número 1 con respecto a otros ámbitos de desarrollo.

d) Respecto a los módulos de reserva:

—De acuerdo con el artículo 54 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en la redacción dada tras su modificación mediante la Ley 4/2013, en sectores de más de cincuenta viviendas, y cuando no exista información a nivel de avance, se consultará a los departamentos competentes en materia de educación y bienestar social del Gobierno de Aragón, quienes determinarán dentro de las reservas previstas las necesidades dotacionales del ámbito objeto de desarrollo.

3) Otras consideraciones.

Se recomienda la inclusión del anexo de subsanación de prescripciones del Instituto Aragonés del Agua con el resto de la documentación técnica. En la redacción del proyecto de urbanización deberán completarse, en su caso, las cuestiones de detalle relativas a las redes de infraestructuras establecidas por el 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, así como las derivadas del cumplimiento del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la emisión de informe previo a la aprobación definitiva municipal del Plan parcial correspondiente al Sector Residencial P-11 “Zona Norte”, de Figueruelas por los siguientes aspectos:

1) Ha de aportarse la siguiente documentación exigida en el artículo 52. 1 a) de la LUA.

—Evaluación de los costes relativos a la implantación de servicios.

—Análisis detallado del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

2) Deberá aportarse la Ficha de datos generales según se regula en el Anexo V del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón por el que se regula la NOTEPA.

3) Deberá clarificarse como repercuten los ajustes efectuados en los coeficientes de homogeneización respecto del aprovechamiento medio.

Segundo. — Antes de la aprobación definitiva municipal del Plan parcial deberá consultarse a los Departamentos competentes en educación y bienestar social del Gobierno de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 3/2009, de Urbanismo, en su redacción dada mediante la Ley 4/2013.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Figueruelas.

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

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

2. **Zuera.** — *Plan parcial sector industrial “Los Llanos 2” del PGOU. (CPU 2014/165).*

Visto el expediente relativo a al Plan parcial del sector Industrial “Los Llanos 2” del PGOU de Zuera, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 1 de octubre de 2014, tiene entrada en Registro General del Gobierno de Aragón la documentación necesaria para la emisión de informe en relación con el Plan parcial del sector industrial “Los Llanos 2” del PGOU de Zuera.

Segundo. — El Plan parcial del sector Sector industrial “Los Llanos 2” del PGOU de Zuera fue aprobado inicialmente el 5 de enero de 2011. Se publicó en el BOPZ núm. 16, de fecha 21 de enero de 2011. Consta certificado de la secretaria del Ayuntamiento, de fecha 24 de febrero de 2011, acreditando la inexistencia de alegaciones.

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

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 15 de enero de 2009, de carácter favorable, añadiendo que “el proyecto de construcción del polígono industrial está recogido en el anexo III grupo 6 (proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que este Instituto decidirá si dicho proyecto debe o no someterse a evaluación de impacto ambiental”.

- Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 8 de septiembre de 2014, de carácter favorable. En dicho informe se dan por subsanadas las prescripciones del informe del citado organismo, de fecha 21 de marzo de 2001, de carácter desfavorable.

- Informe de la Demarcación de carreteras del Estado en Aragón, del Ministerio de Fomento, de carácter favorable.

Cuarto. — Junto a la documentación administrativa, se aporta la correspondiente documentación técnica, que consta de la siguiente estructura:

- Memoria y anejos.
- Planos de información, ordenación y proyecto.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.
- Documentación ambiental.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar el presente expediente, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con el 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, sin la modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

Segundo. — El municipio de Zuera cuenta, como figura de planeamiento, con un texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mostró su conformidad al mismo en sesión de 22 de julio de 2014.

Tercero. — El presente Plan parcial tiene por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del sector industrial de suelo urbanizable “Los Llanos 2” del municipio de Zuera, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio y de la Modificación aislada del PGOU de Zuera relativa al Sector Industrial “Los Llanos 2”, en la que se contemplaba un ajuste del límite del citado Sector.

El Sector “Los Llanos 2” comprende una superficie total de 79.934,85 metros cuadrados, según se deduce del levantamiento topográfico realizado al efecto. Dicho Sector se divide en dos Unidades:

—Unidad de Ejecución 1, de 44.594,95 metros cuadrados.

—Unidad de Ejecución 2, de 35.339,90 metros cuadrados.

Cuarto. — Las condiciones urbanísticas concretas del PGOU de Zuera que resultan de aplicación al presente Plan parcial del sector “Los Llanos 2” son las recogidas en citado PGOU y en los documentos posteriores “Propuesta de

Delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado de Uso Industrial “Los Llanos 2” (Zuera)” redactado en junio de 2008 y “Texto refundido de la modificación aislada del PGOU de Zuera relativa al sector industrial “Los Llanos 2” (modificación puntual núm. 20) redactado en abril de 2010.

Quinto. — Se trata de un Plan parcial de iniciativa no municipal sobre un suelo urbanizable delimitado; la citada clasificación trae causa de la modificación puntual núm. 20 del PGOU.

Los artículos 58 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón indican las especialidades aplicables a los Planes parciales de iniciativa no municipal.

El artículo 59 de la LUA señala la documentación adicional con la que ha de contar un Plan parcial de iniciativa no municipal:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa

Se adjunta, a estos efectos, declaración responsable la voluntad de iniciar la tramitación del Plan parcial de la entidad promotora.

b) Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.

Se acredita el citado extremo, identificando las dos entidades propietarias del ámbito.

c) Tratamiento sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.

En la memoria aportada se indica que “la ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por los propietarios de cada unidad de ejecución, con la única condición, asumida por ambos, de desarrollar la parte del colector A situada en la Unidad 2 a la vez que la de la unidad 1 para darle continuidad y posibilitar la evacuación de las aguas residuales de la unidad 1, sin que se urbanice la 2”.

d) Garantías por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Plan parcial.

La documentación aportada indica que “los promotores garantizarán el exacto cumplimiento de los anteriores compromisos presentando aval bancario por importe del 6% del coste aquí estimado para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, una vez que haya sido aprobado definitivamente el Plan parcial. Asimismo, cada una de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación estará afecta registralmente con carácter real al pago de todos los gastos derivados de la urbanización del sector, en la proporción que le corresponda para su aprovechamiento edificable”.

Sexto. — El Plan parcial del sector industrial de suelo urbanizable delimitado “Los Llanos 2” del PGOU de Zuera” incluye las siguientes determinaciones:

• Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación. Densidades máximas resultantes.

• Delimitación o emplazamiento de espacios libres y dotaciones. No se ha establecido el destino público o privado de los terrenos destinados a equipamiento y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

• Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

• Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

• Establecimiento de plazos para la edificación.

• Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

• La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización.

• El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

• Los sistemas generales.

• La determinación del sistemas de gestión, y las bases orientativas para su ejecución.

Séptimo. — Por lo que respecta a los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento, cabe indicar lo siguiente:

El artículo 53.2 c) de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón (en redacción anterior a la Ley 4/2013, de 23 de mayo) prevé para los sectores de uso característico industrial “una edificabilidad máxima de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo”.

La edificabilidad propuesta es inferior a la indicada. El PGOU de Zuera, según se deriva de la modificación número 20 aprobada, establecía para este sector concreto una edificabilidad máxima de 0,50 metros cuadrados/metro cuadrados, y un aprovechamiento medio máximo de 0,50 metros cuadrados/metro cuadrados. El aprovechamiento medio para el SUZD se fijaba en 0,3644 metros cuadrados/metro cuadrados.

Dicha modificación calculaba el aprovechamiento medio del sector en 0,315 metros cuadrados/metro cuadrados.

A este respecto indicar que los coeficientes empleados para la homogeneización son los originales del Plan General, vigentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan parcial.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 132 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, no se delimitan unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último.

Octavo. — Por lo que respecta a los módulos de reserva, concretados en el artículo 54 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, cabe indicar lo siguiente:

El presente Plan parcial respeta los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a la legislación vigente, cumpliendo las particularidades indicadas en el apartado 4 de la disposición transitoria décima de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Se opta por incrementar el espacio para aparcamientos a costa de la superficie reservada a equipamiento educativo y social en sectores de uso industrial, recogida por el artículo 85.5 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.

Noveno. — En cuanto al sistema de gestión y plazos cabe indicar lo siguiente:

El sistema de actuación para las dos Unidades de Ejecución del sector SUZD industrial “Los Llanos 2”, de conformidad con lo previsto en el PGOU para dicho Sector será de Compensación.

Desde el punto de vista de la urbanización, las dos Unidades de Ejecución pueden desarrollarse independientemente, salvo la red de vertido ya que el colector de la U.E.1 desemboca en el de la UE-2, por lo tanto se impone la prescripción de que el vertido de la U.E-2 se desarrollará a la vez que la urbanización del U.E-1. Esta prescripción ha sido aceptada por los propietarios de ambas unidades. En este sentido cabe decir que obviamente la EDAR deberá ejecutarse en la fase primera de la urbanización aún estando la misma en la unidad de ejecución núm. 2.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por los propietarios de cada unidad de ejecución, con la única condición, asumida por ambos, de desarrollar la parte del colector A situada en la Unidad 2 a la vez que la de la Unidad 1 para darle continuidad y posibilitar la evacuación de las aguas residuales de la Unidad 1, sin que se urbanice la Unidad 2.

Se establecen los siguientes plazos máximos para el desarrollo urbanístico del Sector:

1. Presentación del proyecto de reparcelación: 2 meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial.

2. Presentación del Proyecto de Urbanización: 4 meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial.

Se presentará un Proyecto de Urbanización conjunto de las dos Unidades de Ejecución para que quede constancia de la coordinación en la ejecución de la red de alcantarillado y su viabilidad técnica al desarrollar en dos fases, Unidades de Ejecución, el Sector.

3. Plazo de inicio de las obras de Urbanización:

—Unidad de ejecución 1: 1 año desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

—Unidad de ejecución 2: 4 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

4. Plazo de ejecución de las obras de Urbanización:

—Unidad de ejecución 1, 2 años desde el inicio de las obras de Urbanización.

—Unidad de ejecución 2, 2 años desde el inicio de las obras de Urbanización.

5. Plazo para la edificación de solares:

Los plazos para la edificación vendrán fijados en los acuerdos de otorgamiento de las correspondientes licencias de obra.

No obstante, se considerarán los plazos de este Plan de Etapas como máximos, y podrán siempre anticiparse si lo permitiera el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas previstas en la normativa urbanística; incluso, si fuese del interés de los promotores, podrán simultanearse las obras de urbanización con la edificación en las condiciones establecidas en la normativa urbanística.

Décimo. — Por lo que respecta a los informes sectoriales, tal y como se ha indicado, en los antecedentes de hecho, constan informes favorables del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, del Instituto Aragonés del Agua y de la Demarcación de carreteras del Estado en Aragón.

Si bien la modificación núm. 20 del PGOU de la que trae causa este Plan parcial, contaba con Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, en el que se indica la “conveniencia de llevar a cabo prospecciones arqueológicas en el ámbito”; aportado nuevo informe de fecha 26 de noviembre de 2014 respecto del ámbito al que se refiere el Plan parcial, se concluye en la innecesariedad de informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Con respecto a la necesidad o no de Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, respecto al aprovechamiento de las aguas, en función de lo establecido en el artículo 25.4 del Real Decreto legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, por el Servicio de Control de Dominio Hidráulico se pone de manifiesto en el transcurso del Consejo la innecesariedad del citado informe.

No obstante, y con carácter previo a la aprobación definitiva municipal, ha de contarse con informe favorable de la Dirección General de Interior, a tenor de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

Datos generales según PGOU		Datos del Plan Parcial	
Superficie total del Sector	79.934,85	Superficie neta industrial	42.819,63
Aprovechamiento medio del Sector	0,5	Edificabilidad	0,9
Aprovechamiento total del Sector	39.967,43	Edificabilidad máxima industrial	38.537,67

Undécimo. — En cumplimiento de la disposición transitoria única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma técnica de planeamiento, se deberán aportar cumplimentadas las fichas de datos urbanísticos del anexo V correspondientes.

Duodécimo. — En las normas urbanísticas se indica que la superficie de las entreplantas no computará a efectos de edificabilidad, lo que contraviene lo dispuesto por el Plan General y su texto refundido. Deberá subsanarse el referido extremo.

En la redacción del proyecto de urbanización deberán completarse, en su caso, las cuestiones de detalle relativas a las redes de infraestructuras establecidas por el 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, así como las derivadas del cumplimiento del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente, con carácter previo a la aprobación definitiva municipal, el Plan parcial del sector de suelo urbanizable delimitado industrial “los Llanos 2” del PGOU de Zuera, con los reparos indicados en los precedentes fundamentos de derecho, destacando, a estos efectos, los siguientes:

a) Ha de contarse con informe favorable de la Dirección General de Interior.
b) Se deberán aportar cumplimentadas las fichas de datos urbanísticos del Anexo V de la NOTEPA.

c) Deberá subsanarse en las normas urbanísticas el cómputo, a efectos de edificabilidad, de la superficie de las entreplantas, ajustándose a lo dispuesto en el PGOU.

Segundo. — Una vez que el presente Plan parcial haya sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zuera y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

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

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

* * *

3. Ejea de los Caballeros. — *Plan parcial del sector 9, “carretera de Castejón”.* (CPU 2014/I20).

Visto el expediente relativo a la solicitud de informe previo a la aprobación definitiva del Plan parcial del sector 9 “Carretera de Castejón”, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 4 de julio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón la solicitud del Alcalde del municipio del informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, adjuntando copia del expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y el proyecto técnico del Plan parcial del sector 9 “Carretera de Castejón”.

Con fecha 28 de julio se remite escrito de devolución al Ayuntamiento debido a la carencia de la documentación necesaria para que el Consejo emita el preceptivo informe.

En fechas 10 de septiembre y 8 de octubre tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón nueva documentación relativa al expediente de referencia.

Segundo. — Con fecha 4 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros adoptó acuerdo de aprobación inicial del Plan parcial del sector 9 “Carretera de Castejón” del Plan General de Ordenación Urbana.

Tras la aprobación inicial del Plan parcial, el expediente se sometió a información pública por plazo de un mes, a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el BOPZ núm. 62, el 18 de marzo de 2013. También se publicó en el Periódico de Aragón, con fecha 15 de marzo de 2013. Se aporta certificado del secretario del Ayuntamiento, de fecha dos de julio de 2013, relativo a la inexistencia de alegaciones.

Tercero. — Respecto a la documentación técnica presentada, denominada texto refundido, en soporte papel y digital, consta de:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Fichas NOTEPA.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Planos de gestión.
- Anteproyecto de urbanización.
- Estudio de tráfico.
- Estudio geotécnico.
- Memoria de cartografía y topografía.

Dentro de la memoria se incluye además:

- Análisis preliminar de incidencia ambiental.
- Plan de etapas.
- Evaluación Económica.
- Estudio de viabilidad de la actuación.

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

1. Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 28 de mayo de 2013, en el que se indica que dado que no se prevé la incorporación de los vertidos del sector 9 a la red de alcantarillado y depuradora municipales, por contar con sistema de depuración propio para las aguas fecales, y ser evacuadas las aguas pluviales al cauce natural que discurre junto al límite sur del polígono, no existen observaciones a realizar por su parte. Todo ello sin perjuicio de las correspondientes autorizaciones y permisos que se precisen por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

2. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 18 de diciembre de 2013, del que cabe destacar los siguientes aspectos:

- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informa favorablemente las actuaciones incluidas en el Plan parcial del sector 9 “Carretera de Castejón” del PGOU de Ejea de los Caballeros, situado parcialmente en zona de afección del barranco de La Calcina, con una serie de salvedades que se recogen a continuación, condicionado en cualquier caso, en lo que a los terrenos ubicados en la zona de policía de dicho cauce se refiere, a la adecuación de la zonificación y calificación de estos al trazado y sección del barranco según el proyecto de red de colectores y desagües del sector XII, primera fase, de la zona regable de la segunda parte del Canal de Bardenas (Zgagoza/Ejea de los Caballeros).

La excepción a este informe favorable la constituye la canalización a cielo abierto y sin revestir que se ha propuesto para el tratamiento de las aguas pluviales, según el Área de Control de Vertidos.

Para los proyectos que desarrollen el Plan parcial deberá solicitarse el correspondiente informe y/o autorización al Organismo de cuenca, indicándose al respecto de una serie de previsiones generales a tener en cuenta para la autorización de actuaciones en zona de afección de cauces públicos. En relación a ellos se señala una serie de previsiones a tener en cuenta en el momento de tramitar su autorización.

- En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, se informa favorablemente, atendiendo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica.

- En relación con la red de saneamiento, se reitera el contenido del informe emitido por el Área de Control de Vertidos de la Comisaría de aguas. Básicamente, se considera que es prioritaria la conexión a la red de saneamiento municipal de los vertidos de zonas próximas al núcleo urbano en la medida de lo posible y dotar a toda la zona (polígono existente y de nuevo desarrollo) de saneamiento y depuración. De optar por saneamiento y depuración independiente del sector a desarrollar, deberá conllevar la implantación del saneamiento correspondiente al polígono industrial existente al norte del sector 9, de forma que el vertido se recoja bien en la red de saneamiento municipal, bien en la red de saneamiento del nuevo sector, para su depuración adecuada.

- En lo referente a las aguas pluviales, con gran probabilidad estas pueden verse contaminadas, debiendo ser depuradas y conducidas mediante tubería cerrada, no siendo válido un canal sin revestir, para su posterior evacuación a dominio público hidráulico.

3. Informe de la Dirección General de Interior, Departamento de Política Territorio e Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 2 de octubre de 2014, de carácter favorable, siempre y cuando se tenga en consideración lo expuesto en el mismo.

Las indicaciones expuestas se refieren, básicamente, a la necesidad de disponer informe favorable de la Dirección General de Carreteras, la necesidad de cumplimiento de la normativa de aplicación, incluyendo la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, el Reglamento de Actividades de 1961 y la Ley 7/2.006, de Protección Ambiental de Aragón. También se indica que se tendrá en cuenta, en el diseño y dimensionamiento de las estructuras, los niveles de riesgo alto en caso de vientos fuertes, según el Sistema de Información Territorial de Aragón (SITAR).

4. Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de fecha 3 de junio de 2014, de carácter favorable con las siguientes prescripciones:

- “La ejecución de los viales de servicio en el artículo 22 de la Normativa urbanística y adosados a la carretera A-1102, se conectarán a esta vía únicamente en las conexiones por glorieta previstas en la misma conforme a la orde-

nación modificada en marzo de 2014. Estos viales deberán estar construidos en un plazo máximo de 2 años de la comunicación expresa de la Dirección General de Carreteras de que la intensidad media diaria en la carretera A-1102 ha excedido los 1.500 vehículos/día.

- La conexión de otros viales del polígono a las glorietas proyectadas queda condicionada a la adaptación del diseño geométrico de las mismas a la normativa y recomendaciones vigentes de trazado de nudos viarios.

- En la conexión prevista al norte de la glorieta existente en la carretera A-127 con la actual carretera A-1102 que se aprovecha como vial del polígono quedará prohibidos los giros a la izquierda tanto desde el vial como desde la carretera A-127”.

Se pone de manifiesto en el transcurso del Consejo que discurre una Vía Pecuaría por el ámbito objeto de Plan parcial, de ahí la necesidad de recabar informe de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley 10/2005 de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

Quinto. — 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 parcial.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar el presente expediente, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con el 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, sin la modificación introducida por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

Segundo. — De acuerdo con el artículo 57.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón el informe del Consejo Provincial de Urbanismo no tendrá carácter vinculante, ya que se trata de un Plan parcial que ordena suelo urbanizable delimitado en un municipio con una población superior a 8000 habitantes.

Tercero. — El municipio de Ejea de los Caballeros cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesiones de 19 de julio de 2000, 28 de diciembre del mismo año, y 1 de marzo de 2001.

Hasta la fecha se han tramitado numerosas modificaciones del Plan General.

Cuarto. — El Plan parcial de iniciativa pública que se informa tiene por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada del sector 9 “Carretera de Castejón” del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros (Zaragoza). La promoción de este instrumento de planeamiento es efectuada por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros junto con la Diputación Provincial de Zaragoza, suscribiéndose para ello un convenio entre ambas administraciones.

Se pretende el desarrollo de un nuevo polígono industrial, de grandes dimensiones, previsto para la ubicación de empresas especiales, con gran demanda de ocupación de suelo y actividades difíciles de integrar en los polígonos tradicionales, tales como chatarrerías, actividades de reciclajes, residuos, transformación de áridos, plantas de prefabricados, etc.

Se señala que la práctica totalidad de los terrenos del sector pertenecen al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

Según la Memoria presentada, el presente Plan parcial se debe considerar como la primera fase de una actuación de mayor envergadura, que consiste en la creación del polígono de Facemon, que en un futuro incluirá tanto el ámbito del sector 9 como los terrenos colindantes a éste que actualmente se clasifican como suelo urbanizable no delimitado SUND-7. El ámbito total alcanzará una superficie que duplica la de esta primera fase.

Quinto. — Dado que se trata de un Plan parcial de iniciativa pública, en su tramitación ha de atenderse a lo establecido en los artículos 56 y 57 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Según la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, se deben someter a evaluación ambiental previo su análisis caso por caso, los planes parciales cuyo ámbito territorial sea superior a 50 hectáreas, que afecten al suelo urbanizable no delimitado y que sean desarrollo de figuras de planeamiento no evaluadas ambientalmente. De acuerdo con estos requisitos, no es necesario el sometimiento del Plan parcial del sector 9 a evaluación ambiental. No obstante, se remitió consulta a INAGA sobre la necesidad de someter el Plan parcial a evaluación ambiental caso por caso, a la que INAGA contestó, con fecha 18 de septiembre de 2.012, que dicho caso no se encuentra entre los supuestos sujetos a evaluación ambiental.

Sexto. — Como objetivos del Plan parcial cabe destacar los siguientes:

- Aprovechar el trazado actual de la carretera A-1102 que une Ejea de los Caballeros con Castejón de Valdejasa como eje vertebrador de la ordenación.

- Plantear una estructura viaria en espina de pez, con un eje central y calles transversales.

- Garantizar la conexión viaria con la futura ampliación.

- Obtener el mayor rendimiento posible del terreno delimitado.

- Ubicar los terrenos destinados a equipamientos públicos en la zona norte, más cercana al núcleo urbano, disponiendo en su entorno la mayor parte de los aparcamientos públicos.

- Reservar como zonas verdes publicas las franjas perimetrales al este y sur del polígono, como barreras de protección ambiental y paisajística, y también junto a la A-1102.

- Respetar los promontorios existentes como zonas verdes públicas, evitando la ubicación de parcelas edificables en ellos, para minimizar costes.

- Mantener en la medida de lo posible las grandes infraestructuras que atraviesan la zona (línea de AT y acequia) para minimizar costes.

- Reservar dentro del sector los terrenos necesarios para la ubicación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del polígono industrial.

- Integrar las actuales instalaciones del Punto Limpio, evitando su demolición.

Se contempla una única unidad de ejecución, UE-1.

Séptimo. — En cuanto a la propuesta de ordenación planteada se propone mantener el trazado actual de la A-1102, aumentando su anchura hasta los 7 metros de calzada, e incorporándose a su trazado dos rotondas en el punto intermedio y al sur del sector, respectivamente. Los viales transversales se proponen con anchura de calzada de 7 m, y aceras de 2 a 4 m. Se plantea además viales de servicio a cada lado de la carretera A-1102, con una anchura de calzada de 5 m, impidiéndose así el acceso directo a la carretera desde las parcelas o los viales transversales.

Las parcelas de equipamientos se ubican al norte del sector.

Se plantea una parcelación interior para las manzanas previstas que no será vinculante, pero la definición de dichas manzanas sí es vinculante, con sus límites y superficie total.

Se pretende asimismo consolidar la parcela existente al sudeste donde se ubica el Punto Limpio con sus límites actuales, aun cuando la superficie es inferior a 10.000 metros cuadrados.

La decisión adoptada en la zona al oeste de la carretera A-1102, de insertar una zona verde entre las parcelas industriales y la vía de servicio que da acceso a esa zona, manteniéndose así el trazado actual de la acequia existente más o menos paralela a dicha carretera, es determinante en relación a la posible parcelación a realizar, por las conexiones necesarias con ese vial de acceso, entendiéndose que este hecho ya es tenido en cuenta por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

Octavo. — La ordenación prevista corresponde a la regulada en el Plan General como I2 grado 5 “Zonificación industrial extensiva”. Se mantienen así los usos permitidos, compatibles y prohibidos, ya contemplados en el Plan General, así como la parcela mínima de 10.000 metros cuadrados.

- Uso global: Industrial.

- Usos permitidos: Actividades de reciclado, chatarrería, plantas de recuperación de materiales, plantas de fabricación de hormigones, pretensados, naves o recintos de almacenaje o logística.

- Usos compatibles: Cualquier otra actividad asimilable a las anteriores y con carácter general cualquier actividad o proceso industrial con necesidad de parcela neta superior a la parcela mínima.

- Usos prohibidos: Todos los que no son estrictamente industriales y en particular el comercial de cualquier tipo y servicios. No se permite tampoco la construcción de naves nido.

- Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados para el uso industrial, a excepción de la parcela actual del Punto Limpio, al tratarse de una instalación existente que se consolida con sus límites y superficie actual: 4.000 metros cuadrados para el uso de equipamientos.

- Altura máxima: 10 metros/dos plantas (PB+1), pudiéndose autorizar mayor altura siempre y cuando se justifique la necesidad por criterios de funcionalidad, composición, etc. Se exceptúan de estas limitaciones los elementos singulares necesarios para el funcionamiento del sistema productivo (chimeneas, torres de refrigeración, etc.

- Edificabilidad: 0,35091 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta.

- Ocupación máxima: 50% de superficie de parcela.

Noveno. — Por lo que respecta a los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento, el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros

fija para el sector S-9 un techo máximo edificable de 199.809 metros cuadrados, correspondiendo a una edificabilidad bruta de 0,24 metros cuadrados/metro cuadrado, que se reduce en el Plan parcial a 188.979 metros cuadrados.

También se fija en el Plan General una superficie máxima de parcela neta en el sector, ascendiendo a 582.777 metros cuadrados, que se reduce en el Plan parcial a 541.857 metros cuadrados, distribuidos en un total de 7 manzanas.

Esto supone una edificabilidad sobre parcela neta de 0,35091 metros cuadrados/metro cuadrado, cumpliendo lo establecido en el Plan General, que permite que este parámetro sea fijado por el Plan parcial con un máximo de 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

No existen sistemas generales adscritos.

Décimo. — Respecto a los módulos de reserva, la ficha del sector 9 del Plan General indica que, se deberán cumplir, además de los parámetros mínimos señalados en la propia ficha, la legislación aplicable en cuanto a estándares en el momento de aprobación del Plan parcial, esto es, la Ley 3/2.009 antes de la modificación operada por la Ley 4/2.013.

La Ley 3/2.009 de Urbanismo, en su redacción previa a la modificación núm. 4/2.013, que es la que resulta de aplicación, establece una reserva mínima de una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes, debiendo localizarse, además, el 20% más en espacio de uso público. De acuerdo con esto, el Plan parcial propuesto, cumple con los mínimos que se deben localizar en espacios públicos, si bien no cumple con la totalidad de los exigibles, por lo que se deberá prever su ubicación en el documento que se apruebe definitivamente.

SECTOR 9:	Superficie:	832.539 m ²	
	Parcelas lucrativas:	538.542 m ²	
	Edificabilidad máx.:	188.979 m ²	
	Unidades de reserva:	5.399,4 uds. reserva	(1 ud./35m ² construibles uso industrial)
Espacios libres:	mínimo PGOU:	83.254 m ²	
	mínimo Ley:	83.254 m ²	(mayor 10% sup. sector o 6m ² x ud. reserva)
	previsto:	129.078 m ²	
Equipamientos:	mínimo PGOU:	53.283 m ² total, desglosado:	educativo / social: 19.981 m ²
			polivalente: 33.302 m ²
	mínimo Ley:	26.997 m ²	(5 m ² x ud. reserva)
		previsto:	53.564 m ² total, desglosado:
			polivalente: 33.564 m ²
Aparcamientos :	mínimo PGOU:	1.998 plazas total, desglosado:	esp. público: 999 plazas
			esp. público: 360 plazas
	mínimo Ley:	2.160 plazas total, desglosado:	esp. público: 360 plazas
		previsto:	2.044 plazas total, desglosado:

Undécimo. — Por lo que respecta a la forma de gestión y plazos se fija el sistema de gestión directa por cooperación mediante una única unidad de ejecución, abarcando la totalidad del sector S-9. Se consideran tres fases para la ejecución de las obras, siendo la primera a desarrollar la parte ubicada más al norte, donde se materializa la cesión de suelo público para equipamientos, sin perjuicio de que los elementos comunes a las tres (subestación de transformación y regulación eléctrica, estación depuradora de aguas residuales...) deban ejecutarse desde un primer momento.

Se prevén los siguientes plazos

— 2 meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial para la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

— 4 años desde la aprobación definitiva del Plan parcial para la presentación del Proyecto de Urbanización completo del sector, 2 meses más para la aprobación inicial del mismo, y 3 meses desde esta última para la aprobación definitiva.

— 10 años máximo, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la ejecución de las obras correspondientes.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos recaerá sobre los propietarios de los terrenos del sector, que se integrarán obligatoriamente en una entidad de conservación constituida a tal efecto.

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 26 de noviembre de 2014. En el mismo se hace constar que “se considerará imprescindible la realización de prospecciones arqueológicas en la zona afectada por el Plan parcial, con carácter previo a la obtención de las preceptivas licencias”.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente el Plan parcial del sector 9 de suelo urbanizable delimitado del PGOU de Ejea de los Caballeros con los siguientes reparos que deberán ser subsanados con carácter previo a la aprobación definitiva municipal:

1. Deberá cumplirse la totalidad de las prescripciones señaladas en los diferentes informes sectoriales recabados.

2. Deberá recabarse informe en relación con la vía pecuaria que discurre por los terrenos en los que se plantea el Plan parcial.

3. Respecto a las reservas de terrenos para dotaciones locales, se deberán prever, en los términos expuestos en los precedentes fundamentos de derecho, la ubicación de las plazas de aparcamiento que faltan en el documento final del Plan parcial, de forma que se alcance el total de 2.160 plazas de aparcamiento.

4. Se corregirán los siguientes errores detectados:

• En el artículo 16.4 de las normas urbanísticas, en lo que se refiere a la edificabilidad de las denominadas unidades básicas, esto es, las manzanas, cuyo parámetro es erróneo.

• En los artículos 40 y 41 de las normas urbanísticas, en lo que respecta a la mención de leyes que en la actualidad se encuentran derogadas.

• En la Memoria se deberá sustituir la referencia errónea al Decreto 52/2009 por Decreto 52/2002.

Segundo. — Una vez que el presente Plan parcial haya sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

Tercero. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros e interesados.

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

* * *

4. **Borja.** — *Modificación N.º 2 del Plan parcial del sector 2 del Plan General de Ordenación Urbana.* (CPU 2014/167).

Visto el expediente relativo a la modificación núm. 2 del Plan parcial del sector núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Borja, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La presente modificación del Plan parcial del sector núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Borja tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 3 de octubre de 2014.

Segundo. — La referida modificación del Borja fue aprobada inicialmente, por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 21 de agosto de 2014, en virtud de lo establecido en el artículo 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en la redacción efectuada por Ley 4/2013, de 23 de mayo. Asimismo, fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ número 199, de 30 de agosto de 2014. En el período de información pública, según certificado obrante en el expediente, de fecha 1 de octubre de 2014, no se ha formulado alegación alguna.

Tercero. — La documentación se presenta en dossier escrito y consta de una Memoria y propuesta de modificación.

Cuarto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de modificación del Plan parcial que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para informar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.2, en relación con el 57.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el

vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El planeamiento urbanístico es susceptible de modificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con el citado artículo 78.2 la presente modificación se realizará por el procedimiento aplicable para su aprobación, y en el caso que nos ocupa se recoge en el artículo 57 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio —esto es, la sustitución de un plan por otro— la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas.

Tercero. — El municipio de Borja cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, procedente de una adaptación de normas subsidiarias de planeamiento municipal, que fue aprobado definitivamente, en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 6 de marzo de 2002.

Desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana se han tramitado cinco modificaciones.

Dentro del planeamiento de desarrollo han sido aprobadas definitivamente varias figuras de planeamiento, entre ellas, un Plan parcial que es del que trae causa esta modificación puntual, el cual se aprobó por el Pleno de la Corporación municipal en fecha 29 de agosto de 2003. Posteriormente, el Plan parcial sufrió otra modificación puntual que fue aprobada por dicho Pleno en con fecha 25 de mayo de 2007.

Cuarto. — Por lo que respecta al objeto de la modificación puntual núm. 2 del PGOU de Borja, dicha modificación afecta al Plan parcial sector 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Borja y consiste en la equiparación de la regulación de los usos en ese Sector con la establecida en el Plan General para el suelo industrial.

En concreto, la modificación afecta a las Ordenanzas del citado Plan parcial:

- Al artículo 4.1.12, que regula las condiciones generales de los usos en las zonas calificadas como industriales;

- Al artículo 4.3.3, que regula, de forma más específica, los usos en las zonas industriales.

Tras la Modificación, el artículo 4.1.12 remitirá la regulación de usos en este Sector 2 de uso característico industrial a la establecida, con carácter general, en el artículo 2.7.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Borja vigente, relativo a la zona de uso industrial en suelo urbano. El artículo 4.3.3 se suprime y se renumera el 4.3.4 que pasa a ser el 4.3.3.

La Modificación que se trae para su aprobación, afecta a los terrenos incluidos en el Plan parcial Sector 2 (Ampliación del polígono Barbalanca), clasificados como suelo urbanizable delimitado en el PGOU vigente de Borja, aunque este se encuentra ya desarrollado, en buena parte, lo que lleva a pensar que la mayor parte de los terrenos del ámbito tendrán características de suelo urbano.

Quinto. — Por lo que se refiere a la necesidad y conveniencia de la Modificación, según consta en la memoria justificativa: “[...] Los suelos de uso industrial en Borja se concentran principalmente en el polígono industrial Barbalanca. Se trata de un polígono que morfológicamente presenta una clara unidad y continuidad, con una anchura prácticamente uniforme y que se desarrolla mediante un vial central que discurre de forma paralela a la Carretera Nacional 122. las instalaciones y accesos son comunes a todo el polígono.

Esta uniformidad visual no tiene reflejo en el planeamiento, ya que la zona está conformada, por un lado, por los terrenos incluidos desde un principio en suelo urbano consolidado y, por otro, por los terrenos incluidos en el sector que desarrolla el Plan parcial objeto de la presente modificación. La regulación urbanística que afecta a ambos tipos de terrenos no es la misma y, en relación con los usos, produce la anomalía de que usos admitidos en una zona del polígono Barbalanca, no pueden autorizarse en otra zona del mismo polígono, sin que exista justificación para ese diferente tratamiento.

Esta modificación pretende, precisamente, dotar al polígono industrial de unidad normativa, en lo que a usos se refiere. Comparando la regulación existente en el PGOU y en el Plan parcial, se considera conveniente que las normas homogéneas sobre usos que resulta conveniente aplicar al polígono industrial Barbalanca sean las del PGOU, porque durante su vigencia se ha comprobado que su claridad y sencillez permiten dar una respuesta adecuada a las iniciativas de inversión y desarrollo de actividades económicas en el polígono industrial. [...]”

Además según el Ayuntamiento de Borja, la citada modificación no produce ningún efecto sobre el territorio, al manifestar en la mencionada Memoria que: “[...] La modificación planteada no supone ningún efecto añadido sobre el territorio, ya que los usos que se plantean, ya establecidos por el Plan General, no suponen incremento de efectos adversos sobre el medio, ni en cantidad ni en clase. Debe destacarse que la modificación no afecta a superficies, densidades o edificabilidad [...]”.

Sexto. — En el Plan parcial del sector 2, las condiciones generales de los usos se establecen en el artículo 4.1.12 del Capítulo IV. Zonificación: Condi-

ciones de uso y edificación de sus Ordenanzas, con la siguiente redacción transcrita en negrita y cursiva:

“4.1 – CONDICIONES GENERALES

4.1.12 – Usos

En las zonas calificadas como industriales, la regulación de usos se indica a continuación. La zona de equipamientos y servicios se regula mediante las ordenanzas existentes en el PGOU de Borja, con las especificidades contempladas para el Polígono.

- a) Uso de industria.- No se permitirá el uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sea incompatible con el resto de usos existentes en el polígono por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.*
- b) Uso de viviendas.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prohibición las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.
En este caso, se tolerarán 300 m² construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².*
- c) Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.*
- d) Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª, apartado b).*
- e) Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.*
- f) Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.
Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.*
- g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.”*

Posteriormente, en el apartado 4.3 de las Ordenanzas del Plan parcial se regula la Zona Industrial y, en concreto, en el artículo 4.3.3 se regulan los usos permitidos en dicha zona, con la siguiente redacción, que se transcribe igualmente:

“4.3. ZONA INDUSTRIAL

4.3.1. Ámbito

Constituyen estos suelos los destinados por el presente Plan Parcial a los usos industriales y se detallan gráficamente en el plano nº 4 con la signatura: Z.I.

4.3.2. Ordenación

Edificación en edificios aislados, o adosados.

Se podrán realizar naves pareadas o naves nido, previa presentación por los interesados y aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle.

4.3.3. Usos

El uso principal a que se destinarán las parcelas es el industrial con las limitaciones y compatibilidades que se indican a continuación, siendo compatibles actividades relacionadas con vehículos a motor, hoteleras, actividades terciarias y comerciales e incluso grandes almacenes.

4.3.3.1. Tipo de industria

En el caso de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se podrán ubicar en el Sector, siempre que se adopten las medidas que se exijan en relación a disminuir la causa de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad, según se determine en la aprobación específica por el Ayuntamiento y Organismos Competentes.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a industrias insalubres, nocivas o peligrosas que no considere oportuno su ubicación en el Sector a pesar de las medidas que se proponga adoptar. La clasificación de las industrias se realizará de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.3.3.2. Uso de viviendas.

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción los destinados a personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se consiente el establecimiento de 300 m² de vivienda por cada hectárea de terreno como máximo.

Todas estas viviendas serán para habitación del personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, tendrán una superficie, no menor de 45 m², ni mayor de 150 m².

Las viviendas se considerarán dentro de cada industria, del grupo como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

Podrán incluirse en los edificios representativos, cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

No podrán alojarse en sótanos ni semisótanos.

Se tolera el uso de las viviendas que existan, no permitiéndose reformas o ampliaciones que puedan incrementar el valor del inmueble, se permiten las obras de rehabilitación necesarias para mantener el uso existente.

4.3.3.3.- Uso de garaje

Se permiten exclusivamente los garajes destinados para los vehículos relacionados con la industria o de propiedad de su personal.

4.3.3.4.- Uso de comercio

Se permite el uso comercial en las industrias de los productos correspondientes a cada industria.

4.3.3.5.- Uso de oficinas

Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en el apartado 4.1 de estas Ordenanzas.

4.3.3.6.- Uso público y cultural

Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos."

La pretensión del Ayuntamiento es modificar las Ordenanzas del Plan parcial del sector 2, en aras de la unidad con respecto a las que existen en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor para las zonas de uso industrial.

Así, en el artículo 2.7.5 de las normas del PGOU se establece la regulación de usos en la zona de uso industrial y dentro de esta se recogen, entre otros aspectos, los usos compatibles que se pueden permitir:

"2.7.5. ZONA DE USO INDUSTRIAL

Se define como zona industrial el suelo urbano cuyo uso actual o futuro predominante son las actividades industriales o de almacenes que no generen situaciones de riesgo para la salubridad o seguridad tanto personal como ambiental o de degradación del medio ambiente.

Para las nuevas implantaciones industriales a realizar sobre estos suelos se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1:

Comprende la grande y mediana industria sobre parcela mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) por establecimiento.

- Categoría 2:

Comprende la pequeña industria y almacenes sobre parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²) por establecimiento.

Usos compatibles

- a) Vivienda unifamiliar con destino a guardas, vigilantes, etc., de la fábrica.
- b) Comercial.
- c) Oficinas, equipamientos y servicios, permitiéndose los que guarden una relación justificada con el uso dominante."

A tenor de la documentación remitida desde el Ayuntamiento de Borja correspondiente a la modificación, el apartado 4.1.12 de las Ordenanzas del Plan parcial "Sector 2" quedará redactado de la siguiente forma:

4.1.12. Usos

Los usos permitidos serán los establecidos en el artículo 2.7.5 de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Borja."

Se produce, por tanto, una remisión explícita a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Borja en esta cuestión, para a continuación, añadirse que el Apartado 4.3.3, Usos, queda suprimido con la modificación y que se procederá también a reenumerar el apartado 4.3.4 que pasará a ser el 4.3.3.

En consecuencia, no se observan variaciones significativas en la nueva regulación aplicable: el uso de oficinas continúa manteniéndose prácticamente en las mismas condiciones (en la regulación original del PP había de guardar relación directa con el uso industrial y en la del PGOU la relación ha de estar justificada); el uso público y cultural establecido en la normativa original del PP se podría asimilar al uso de equipamientos y/o servicios del PGOU; en la regulación del PP este uso público y cultural sólo se permitía respecto para enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida y quedaban prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos; en la nueva regulación aplicable, la del PGOU, el uso de equipamientos y servicios parece que permite un abanico más amplio de posibilidades, ya no sólo la enseñanza obrera, pero ha de justificarse su relación con el uso dominante y se elimina la prohibición específica de los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Séptimo. — Por lo que se refiere a la valoración de la modificación indicar que puesto que lo que se pretende es una uniformidad, una generalización y a su vez una simplificación de los usos, no existe inconveniente ninguno para hacer trasladar a la zona industrial del Polígono Industrial Barbalanca las normas correspondientes a los usos industriales del Plan General de Ordenación Urbana de Borja.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente la Modificación aislada núm. 2 del Plan parcial del sector número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Borja, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos.

Segundo. — Una vez que el presente Plan parcial haya sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Borja y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56

de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

Tercero. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Borja.

Cuarto. — Publicar el presente Acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Respecto de estos acuerdos, que constituyen actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

* * *

III. OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

1. **Bijuesca.** — *Aprobación definitiva delimitación de suelo urbano.* (CPU 2014/164).

Visto el expediente de de delimitación de suelo urbano del municipio de Bijuesca, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 25 de septiembre de 2014. Dicha delimitación de suelo urbano se redacta como consecuencia del Acuerdo Marco suscrito por la Dirección General de Urbanismo, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes y los municipios de Aragón que se muestren interesados.

Segundo. — La Delimitación de suelo Urbano de Bijuesca fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el artículo 69 bis, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, en sesión extraordinaria de fecha 20 de enero de 2014.

La Delimitación de suelo Urbano de Bijuesca fue sometida al trámite de información pública, por período de un mes, mediante anuncio en el BOPZ número 26, de 3 de febrero de 2014. En el período de información pública no se han producido alegaciones, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de Bijuesca, obrante en el expediente, de fecha 17 de septiembre de 2014.

Tercero. — Con fecha 17 de septiembre de 2014 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Bijuesca a la aprobación provisional de la Delimitación de suelo Urbano.

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

1. Memoria Descriptiva.
2. Memoria Justificativa.
3. Ordenanzas.
4. Planos.
 - Planos de información:
 - Estructura territorial.
 - Usos del suelo.
 - Servicios urbanos.
 - Estructura catastral.
 - Alturas de la edificación.
 - Mapas de riesgos.
 - Planos de ordenación:
 - Delimitación de suelo urbano.
 - Alineaciones y rasantes.

La documentación se presenta en formato digital y editable.

Quinto. — En cumplimiento de lo establecido en el artículo 69 bis de la LUA se han recabado los correspondientes informes sectoriales constatando en el expediente administrativo los documentos acreditativos al respecto. En concreto, los de los siguientes organismos:

— Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte., de fecha 10 de enero de 2014, de carácter favorable con prescripciones.

— Dirección General de Patrimonio, de fecha 24 de enero de 2014, con algunas observaciones. Cabe indicar que a tenor del artículo 69 bis 4 de la Ley de Urbanismo de Aragón, las delimitaciones de suelo urbano no precisan entre su documentación de Catálogo.

— Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en sentido favorable, de fecha 14 de julio de 2014.

— Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 8 de mayo de 2014, siendo favorable con prescripciones.

— Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Se emiten sendos informes por este organismo, el primero desfavorable, de fecha 14 de febrero de 2014 y el segundo, favorable, de fecha 19 de mayo de 2014.

— Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 6 de marzo de 2014. El informe es favorable con el siguiente condicionado:

“Si bien se incorporan adecuadamente las protecciones derivadas de la legislación sectorial vigente en materia de montes, vías pecuarias, patrimonio, o carreteras, deberían clasificarse como suelo no urbanizable especial las áreas arboladas forestales del término municipal de acuerdo con lo recogido en la disposición adicional primera de la Ley 41/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón”.

— Instituto Aragonés del Agua. Favorable con prescripciones, de fecha 10 de marzo de 2014.

— Dirección General de Interior. Servicio de Seguridad y Protección Civil. En sentido favorable de fecha 24 de marzo de 2014, con algunas prescripciones respecto del cauce del Río Manubles y Barranco del pueblo, así como por posibles riesgos que afectan al suelo urbano en caso de desprendimientos, “aunque a priori no se observan inconvenientes en los planteamientos” de la delimitación de suelo urbano de Bijuesca. El documento final da cumplimiento a dichas prescripciones.

— Demarcación de Carreteras del Estado. Se emitieron sendos informes de este organismo, siendo el primero de ellos de carácter desfavorable, con fecha 24 de marzo de 2014, mientras que el segundo de fecha 7 de julio de 2014, fue favorable.

Sexto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de Delimitación de suelo Urbano que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013, de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, de conformidad con la disposición transitoria Cuarta de dicho texto refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

Segundo. — Actualmente el municipio de Bijuesca no posee planeamiento, siendo de aplicación las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. Por tanto, al ser Bijuesca en la actualidad un municipio carente de instrumento de planeamiento se procede en este momento a la redacción de una Delimitación de suelo Urbano, la cual, se define por el artículo 69, bis. de la ley 3/2009, en la redacción dada por la modificación de 2013, como “el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana”.

Tercero. — El municipio de Bijuesca se ubica en la provincia de Zaragoza y pertenece a la Comarca Comunidad de Calatayud. Se sitúa a 918 metros de altitud, y a una distancia de 140 kilómetros de la capital provincial. Su término tiene una superficie de 57,08 kilómetros cuadrados.

El territorio de Bijuesca queda conformado por el valle del río Manubles, que atraviesa el término municipal en sentido norte-sur, y los pequeños barrancos y valles subsidiarios de este río.

La particular ubicación del río Manubles, lo hace partícipe de la delimitación del suelo Urbano. De sus numerosos arroyos merece especial mención el barranco del Pueblo que se continúa en su tramo final en la calle del Barranco, vía principal del núcleo de Bijuesca.

Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2013 (Instituto Aragonés de Estadística), el municipio de Bijuesca contaba a fecha 1 de enero con 108 habitantes empadronados, siendo la evolución de la población durante el período 2002-2012 en el caso de Bijuesca de descenso continuo desde 2002 que se modifica algo en los años 2006-07 para posteriormente mantener un comportamiento muy negativo en los años posteriores.

Cuarto. — De entre los aspectos de carácter urbanístico a tener en cuenta, destacar:

a) Distribución general de los usos del suelo (según datos del Departamento de medio Ambiente del Gobierno de Aragón, obtenidos del Instituto Geográfico Nacional del año 2006.), cabe destacar lo siguiente:

Usos	Hectáreas	%
Superficies artificiales	0,0	0,0
Zonas agrícolas	2.460,3	43,1
Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos	3.243,7	56,9
Zonas húmedas	0,0	0,0
Superficies de agua	0,0	0,0

El uso dominante está relacionado con terrenos forestales y de matorral que ocupan un 57% del territorio municipal. El segundo uso en importancia son los espacios destinados a los aprovechamientos agrícolas (43%), que dominan los relieves menos abruptos del sector oriental, destacando las áreas de secano (25%) frente a la escasa representación de las superficies en regadío catalogadas como tales (2,69%), que se limitan a espacios de huerta asociados al fondo del valle del Manubles.

En cuanto a los usos ganaderos destacan las explotaciones de ovino existiendo también algunas explotaciones dedicadas al porcino. Se localizan en el territorio municipal edificaciones tradicionales y otras más modernas utilizadas para este aprovechamiento, que ha mermado su actividad en los últimos años por problemas de mercado.

En cuanto a los Usos y características de la edificación, en el parcelario de Bijuesca el uso ampliamente mayoritario de la edificación y construcciones del núcleo urbano es el residencial unifamiliar y algunos almacenes agrícolas.

La tipología edificatoria característica se desarrolla con fachada a alineaciones con cubiertas inclinadas con una o más vertientes de teja cerámica de tonalidades rojizas.

En relación a los equipamientos, infraestructuras urbanas y suelo industrial:

a) Los equipamientos de los que dispone el municipio son:

EQUIPAMIENTOS BIJUESCA	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
Administrativos	Casa Consistorial
Religiosos	Iglesia parroquial
	Ermida de la Virgen del Castillo
Sanitarios	Consultorio médico
Culturales	Salón cultural del Ayuntamiento
	Salón de juventud del Ayuntamiento
Sociales	Servicio social de base
	Vivienda de la casa consistorial
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
Frontón	
Pabellón Polideportivo	
EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	
Nave municipal	
Lavadero	
Cementerio	
Depósitos	
Depuradora	

El municipio cuenta además con un parque municipal y un parque infantil. Los depósitos, el cementerio, la depuradora, el lavadero el pabellón, el parque municipal y el parque infantil se ubican fuera del suelo urbano.

La configuración de la trama urbana del municipio condiciona el funcionamiento y diseño de sus infraestructuras urbanísticas, debido fundamentalmente al trazado irregular de su viario, a las fuertes pendientes de sus calles y los grandes desniveles existentes entre las distintas zonas del suelo urbano. Éstas han sido sucesivamente modificadas y ampliadas siendo al parecer suficientes para la localidad aunque la pavimentación de la trama urbana es muy deficiente.

b) Red de abastecimiento:

El agua para el abastecimiento de la localidad proviene de la captación directa del río Manubles, aguas abajo del núcleo, desde donde arranca la tubería de impulsión hasta los depósitos de reserva situados a una altura de 962 metros, cota por encima a las viviendas más elevadas del casco urbano. El material de las tuberías es diverso con tuberías de fibrocemento, PVC y polietileno PEAD.

c) Red de saneamiento:

Existe un sistema unitario sin prácticamente sumideros de pluviales, innecesarios por las fuertes pendientes. Dispone de pozos de registro en todos los cambios de dirección y rasante, así como algunas cámaras de descarga automática en cabecera de colectores principales.

Las tuberías más antiguas son de hormigón moldeado habiéndose realizado las nuevas actuaciones con tubería de PVC.

Bijuesca cuenta con una estación depuradora de aguas residuales en funcionamiento desde hace bastantes años, si bien no hay información sobre gestión de residuos.

d) Pavimentación

El suelo urbano de Bijuesca presenta una pavimentación muy deficiente en gran parte de la trama urbana consolidada alternándose diferentes tipos de pavimentos.

En la red viaria principal (Travesía urbana y calles de acceso al suelo urbano consolidado situadas a ambos lados del cauce del río Manubles) el pavimento es asfáltico. El pavimento de hormigón es coincidente con la red secundaria y el viario mixto.

En general la escasa anchura de las calles apenas permite la ejecución de aceras de anchura mínima.

e) Red eléctrica y Alumbrado público

La compañía eléctrica suministradora es ERZ, S.A. Bijuesca dispone de un Centro de Transformación para garantizar el suministro.

La red de alumbrado actual data de 1986. La red eléctrica es mayoritariamente aérea a través de cables grapados a las fachadas sujetos mediante abrazaderas. El alumbrado se ha instalado mediante brazos anclados en fachada.

Quinto. — El principal objeto del documento de la delimitación de suelo urbano es dotar de un instrumento urbanístico al término municipal de Bijuesca, que actualmente no cuenta con ninguna figura urbanística, y las características territoriales del municipio parten de las siguientes premisas:

- La demanda de vivienda prácticamente inexistente en el único núcleo consolidado del término municipal, en el que las zonas periféricas, situadas a cotas más elevadas, carentes de urbanización, están ocupadas por algunas edificaciones antaño con uso agropecuario y actualmente vacías y bastante deterioradas.

- Salvo situaciones puntuales y muy aisladas, la edificación nueva o la rehabilitación de vivienda existente se ha localizado en el suelo urbano ya ocupado por la edificación, orientándose prácticamente todas las actuaciones en los últimos años al criterio de mejorar o terminar lo ya existente para asegurar un uso racional del suelo urbano, evitando ocupaciones innecesarias y minimizando el impacto económico en el mantenimiento posterior, por parte del Ayuntamiento, de nuevos viales y espacios públicos en general.

- Adaptación histórica del núcleo perfectamente a la topografía del terreno, ensanchándose en el valle del río Manubles y encajándose hacia la periferia, en las márgenes del río y el barranco afluente, lo que deja escasa posibilidad edificatoria en los bordes donde la accesibilidad rodada no es posible ejecutarla a coste razonable.

- Existencia del Castillo de Bijuesca, Bien de Interés Cultural, en el límite superior del núcleo lo que obliga a alejar cualquier posible edificación de su zona de protección.

Consecuentemente, siguiendo lo establecido en la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón los criterios y objetivos generales de la delimitación de suelo urbano urbano son:

- Delimitar de forma precisa el suelo urbano del municipio tendente a consolidar la trama existente de acuerdo con lo establecido en los artículos 69 bis y siguientes de la citada Ley, completando la delimitación con la definición de alineaciones y rasantes del viario.

- Establecer unas normas urbanísticas de la edificación en los suelos delimitados como urbanos, lo suficientemente flexibles para recoger toda la casuística del casco por sus especiales condiciones topográficas, siendo de aplicación para el suelo no urbanizable la normativa sectorial específica.

- Describir y delimitar con carácter informativo, de entre todos los suelos no urbanizables existentes en el municipio, los perímetros de aquellos que organizan su estructura territorial (montes de utilidad pública, vías pecuarias, cauces públicos y vías de comunicación).

- Definir el trazado y características aproximadas de la red viaria completando la actual y evitando que se produzcan situaciones de aislamiento y deterioro en algunas zonas del núcleo.

Además de la necesidad de disponer de una figura de instrumento urbanístico la oportunidad y conveniencia del documento está justificada en las siguientes consideraciones.

- Necesidad de establecer una normativa clara y sencilla que regule las actividades permitidas en las edificaciones, principalmente las autorizables en las construcciones tradicionales situadas en las cotas más altas localizadas en las zonas de ladera, analizando la conveniencia de su inclusión o exclusión del suelo urbano de acuerdo con los riesgos descritos en la memoria informativa.

- Necesidad de resolver la accesibilidad a determinadas áreas en el núcleo urbano, señalando rasantes y alineaciones.

- Necesidad de identificar y proteger, tanto en el ámbito del territorio municipal como en el del núcleo urbano, los elementos y edificios de interés arquitectónico o ambiental, y elementos de interés, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural de Aragón.

Sexto. — Por lo que se refiere a los suelos delimitados a través de este instrumento urbanístico nos encontramos con:

A) Suelo urbano: dado el carácter reglado del mismo a tenor del artículo 12 de la Ley de Urbanismo, se definen como tal aquellos terrenos que:

- Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales, una red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

La delimitación de suelo urbano propuesta plasma las zonas del núcleo dotadas de los servicios urbanísticos, así como el resto de los contemplados en el apartado b del artículo 69 bis de la Ley 4/2013.

Para el suelo urbano se establece una delimitación precisa, tendente a consolidar lo existente, recogiendo los suelos claramente consolidados por la edificación y que cuentan ya con los servicios urbanísticos o con posibilidad de conectarse a ellos fácilmente. Teniendo en cuenta que dada la situación actual del municipio, considerando la evolución de su población y su dinámica económica, la demanda de suelo para edificar se limitará a la ocupación de solares vacíos o rehabilitación de edificaciones existentes.

De conformidad con los criterios anteriormente expuestos la propuesta de delimitación reconoce una superficie total de suelo urbano de 63.311,66 metros cuadrados distribuidos de acuerdo al siguiente cuadro:

- Residencial: 27.321,78.
- Industrial: 0.
- Equipamientos: 4.802,07.
- Espacio libre de uso público:
 - Zona verde: 3.421,81.
 - Viario: 27.766.
- Total: 63.311,66.

Respecto de las condiciones generales de la edificación en suelo urbano, estas se encuentran reguladas en el capítulo II.2, título II, Condiciones Particulares de los Usos, de las Ordenanzas urbanísticas de la delimitación de suelo urbano de Bijuesca. Aquí se definen, desarrollan y regulan los usos.

En relación a su finalidad se distinguen: Uso Residencial, Industrial, Terciario, Equipamientos y Servicios urbanos. Dentro de éstos se describen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso residencial:
 - Vivienda Unifamiliar.
 - Vivienda colectiva.
 - Residencia comunitaria.
- Uso productivo:
 - Agrario.
 - Taller agroindustrial.
 - Ganadero.
 - Almacenes.
 - Industrial.
- Uso terciario:
 - Hospedaje.
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Hostelería.
 - Garaje-aparcamiento.
- Uso de equipamientos:
 - Educativo.
 - Cultural.
 - Recreativo y de ocio.
 - Sanitario.
 - De bienestar social.
 - Deportivo.
 - Religioso.
 - Mercados de abastos.
 - Servicios de la Administración.
 - Otros servicios públicos urbanos.
 - Defensa nacional.
 - Cementerios.
 - Salas de reunión.

A la hora de regular las condiciones generales de la edificación, se ha intentado captar el carácter y estética del conjunto urbano con la intención de conservarlos y potenciarlos.

B) Suelo no urbanizable: pertenecen a este suelo el resto de terrenos que se encuentran fuera de la delimitación del suelo urbano efectuada, y que en virtud de lo preceptuado en el artículo 69 bis, 3, en relación con el artículo 17, ap. b) y c) de la Ley de Urbanismo de Aragón serán:

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

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

La DSU identifica únicamente aquellos suelos no urbanizables Especiales, limitándose el documento a su delimitación perimetral en la medida de lo posible y la aportación del listado de la normativa sectorial de aplicación a estos suelos, de conformidad con el ya citado artículo 69. 3 de la Ley de Urbanismo de Aragón, el cual establece como contenido complementario de una DSU la posibilidad, tanto de la identificación perimetral del SNU-E, como de dotar a éste de ordenanzas de carácter ambiental si lo precisa.

El término municipal de Bijuesca se encuentra incluido en el Plan de Recuperación del Cangrejo de río de Aragón (Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón). En relación con este Plan, el término municipal se incluye en la denominada Zona 6. Manubles, Rambla de Ribota y Aranda.

Además todo el término municipal ha sido incluido dentro del ámbito de aplicación del Plan de Recuperación águila-azor perdicera regulado por el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón. Dentro del municipio, colindante con el suelo urbano se encuentra un área designada como Área crítica para la especie, cuyo límite oriental viene definido por el río Manubles, que a su vez marca, de forma aproximada el límite suroccidental del suelo urbano.

En el término municipal existen dos montes catalogados.

—MUP 50000356 “Dehesa carnicera”.

—Monte privado consorciado 50003093 “Miralbueno y Rayal”.

El Régimen de protección del suelo no urbanizable Especial se encuentra regulado en el título VI de las Ordenanzas urbanísticas, en concreto en su artículo 114.

Séptimo. — Cabe indicar en este fundamento el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los distintos informes sectoriales recabados, haciendo constar de manera expresa que tales prescripciones han sido recogidas en el documento en su totalidad.

Octavo. — En relación con la definición del documento se establecen las siguientes consideraciones:

Examinada la documentación técnica aportada en el expediente y en atención a la aplicación del artículo 69.bis se constata la correspondencia del contenido del mismo con los requisitos establecidos en la LUA al respecto. La definición y el grado de precisión del contenido del documento de la delimitación de suelo urbano se considera adecuado teniendo en cuenta la ausencia de una cartografía de calidad disponible del municipio reduciéndose esta a la cartografía catastral. En la medida de lo posible se ha atendido al requisito establecido en el apartado d) del mismo en relación a la correcta definición de la línea límite del suelo urbano incorporando la acotación de la misma respecto a algún punto de referencia fijo y reconocible.

Con respecto a la memoria justificativa, una vez analizado el documento se indican los siguientes aspectos:

Efectivamente las condiciones de Bijuesca (carencia de instrumento urbanístico previo, evolución de su población y dinámica económica) y las características de la Delimitación del suelo urbano, justifican la conveniencia de este instrumento de ordenación que en suelo urbano permita regular las edificaciones y sus actividades, resolver la accesibilidad en determinadas áreas o identificar y proteger los elementos de interés de acuerdo con la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés, la legislación urbanística podría completarse con las normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza.

La importancia de la red fluvial (ríos Manubles y Carabán, pequeños barrancos y valles subsidiarios) en relación con la delimitación del suelo urbano justifica que se haya elaborado un anexo. Análisis de inundabilidad del núcleo urbano.

Se considera adecuado el criterio adoptado en la DSU de mejorar lo existente evitando ocupaciones innecesarias y antieconómicas de suelo teniendo en cuenta la realidad económica y demográfica del municipio con una demanda de vivienda es prácticamente inexistente en el núcleo consolidado. Por ello la propuesta se basa en consolidar y mejorar lo existente apostando por suelos consolidados por la edificación que cuenten con servicios urbanísticos o con la posibilidad de conectarse fácilmente a ellos, definiendo alineaciones y rasantes de viario junto con unas normas edificatorias tendentes a mantener la escena urbana existente y que aseguren la correcta ejecución de las nuevas edificaciones.

La delimitación del suelo urbano propuesta se corresponde con la justificación dada para ella contenida en la documentación y basada en la aplicación de los criterios establecidos en el artículo 69.bis de la Ley 3/2009, encontrándose adecuado el criterio de no inclusión en el suelo urbano de aquellos terrenos que aún siendo catastralmente urbanos, carecen de urbanización, la edificación esté muy deteriorada, su único uso sea el ganadero o que la topografía impida edificar a coste razonable y que las conexiones a los servicios no sean viables.

En cuanto a lo que sería el contenido complementario de la delimitación del suelo urbano, la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial según el artículo 17 de la Ley 3/2009 y su disposición adicional primera, la opción del documento de representar únicamente los que afecten estructuralmente al municipio se considera adecuado con la aclaración incluida en la memoria justificativa de que la clasificación de suelo no urbanizable supera a los suelos representados con esta categoría, reconociendo la definición estricta que da de los mismos el artículo 19 de la LUA.

A tenor de todo lo expuesto y en cumplimiento con los informes sectoriales, la delimitación se adapta a la definición del mismo en el artículo 12 de la Ley Urbanística de Aragón y se encuentra justificada.

Finalmente, y en cuanto a los planos de información y ordenación, su contenido se considera adecuado y suficiente al documento de la delimitación de suelo Urbano, entendiendo las carencias observadas debido a la ausencia de una cartografía de base apropiada.

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 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la delimitación de suelo urbano de Bijuesca.

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS DE BIJUESCA

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL DSU

Artículo 1.º *Objeto, ámbito y antecedentes de las Ordenanzas del DSU.*

1. El documento de delimitación del suelo Urbano de Bijuesca, en adelante DSU, tiene por objeto la identificación perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano, el establecimiento de las alineaciones y rasantes del mismo, así como la determinación de las ordenanzas de edificación necesarias para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 bis de la Ley 3/2009.

2. Si bien al amparo de lo establecido por la Ley 3/2009 artículo 69 bis, la Delimitación de suelo Urbano puede incluir como contenido complementario la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial, así como las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial, en la delimitación del suelo urbano de Bijuesca no se hace uso de esta facultad. No es, por tanto, objeto de la misma la delimitación y ordenación de suelo no urbanizable especial, aunque en determinados artículos de estas Ordenanzas se haga referencia a algunas categorías del mismo..

Estas referencias se refieren a su definición según la Ley 3/2009 y a la Normativa Sectorial de Aplicación a aquellos de entre los SNUP del municipio que conforman su estructura territorial (Carreteras, cauces públicos, montes de utilidad pública y, vías pecuarias)

Art. 2.º *Vigencia de las Ordenanzas de la DSU.*

1. La vigencia del DSU se produce desde la publicación de su aprobación definitiva y el texto íntegro de las Ordenanzas que contenga, conforme se establece en el artículo 76 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón, en adelante Ley 3/2009; su vigencia será indefinida.

Art. 3.º *Modificación del DSU.*

1. Se entiende por modificación del DSU toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el documento por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la delimitación del suelo.

2. No se consideran, en principio, modificaciones del DSU:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Ordenanzas de esta DSU permiten.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del DSU estarán sujetas a lo establecido en el artículo 78 de la Ley 3/2009 o de aquella que la sustituya.

Art. 4.º *Efectos de la aprobación del DSU.*

1. La entrada en vigor del DSU producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad en el título IV del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo (en adelante TRLS), y título II, capítulo V, de la Ley 3/2009.

Art. 5.º *Referencias normativas.*

1. En todos los artículos de las presentes Ordenanzas que contengan referencias normativas debe entenderse la aplicación de aquellas Ordenanzas, o bien de las que las sustituyan.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DSU

Art. 6.º *Estructuración del suelo.*

1. Las Ordenanzas y planos de la DSU definen la delimitación perimetral del suelo urbano, determinan las alineaciones y rasantes del viario y establecen la ordenación morfológica, volumétrica y estética de las edificaciones, así como sus usos. De forma complementaria se identifican perimetralmente los ámbitos integrantes del suelo no urbanizable especial, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.

Art. 7.º *Clasificación del suelo.*

1. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. La DSU define específicamente el suelo urbano. De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 3/2009 tendrán la consideración de suelo urbano aquellos terrenos que:

a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento

y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

Art. 8.º Usos del suelo.

1. Las Ordenanzas de la DSU determinan la asignación de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todo el suelo urbano.. Los usos globales son los siguientes:

- De carácter dotacional público:
 - Red viaria, comunicaciones y transportes.
 - Zonas verdes públicas.
 - Equipamientos públicos y servicios.
- De carácter privado:
 - Residencial.

2. El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada..

Art. 9.º División del suelo según la ordenación.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Ordenanzas para los distintos tipos de suelo, se distingue un área única de ordenación:

• Suelo urbano, en adelante SU, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Ordenanzas.

2. El resto del suelo del municipio pertenece al suelo no urbanizable en sus categorías genérico, en adelante SNU-G, o especial, en adelante SNU-E, según definiciones establecidas en los artículos 17, 18 y 19 de la Ley 3/2009, La ordenación de todos estos suelos no es objeto de estas Ordenanzas si bien en las mismas, en el Artículo 114 se incluyen, con carácter no exhaustivo, las Normativas Sectoriales aplicación a aquellos de entre los que perteneciendo a la categoría de SNU-E conforman la estructura territorial del municipio (carreteras, cauces públicos, vías pecuarias y montes de utilidad pública).

CAPÍTULO 3

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1.ª

TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 10. *Actos sujetos a licencia municipal, declaración responsable o Comunicación previa.*

1. De acuerdo con el artículo 229 de la Ley 3/2009 los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

2. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 230 de la Ley 3/2009, las actuaciones relacionadas en el mismo, que de modo general se definen como cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes. La enumeración indicada en el artículo 230 no es de carácter limitativo, por lo que el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la legislación de Régimen Local. En particular, las actuaciones cuyo título habilitante de naturaleza urbanística sea una licencia municipal y estén emplazadas en el suelo urbano afectado por la zona de flujo preferente, delimitado el plano PO-1, deberán ser objeto de un análisis detallado al objeto de determinar si pueden suponer o no afectación significativa a la zona de flujo preferente. Estas actuaciones estarán sujetas a autorización del Organismo de Cuenca.

3. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público..

4. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en la legislación urbanística y de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

5. Las actuaciones enumeradas en el artículo 231.2 de la Ley 3/2009 no precisarán Licencia urbanística y podrán obtener título habilitante de naturaleza no administrativa mediante la declaración responsable con el contenido descrito en el punto 3.

6. El resto de actuaciones no contempladas en los artículos 230.2 y 231.2 podrán obtener Título Habilitante mediante la comunicación previa según lo dispuesto en el Artículo 232 de la Ley 3/2009

7. La legitimación del acto administrativo de concesión de licencia adquirirá firmeza a partir de la fecha de adopción formal por el alcalde.

8. El título habilitante para la ejecución de obras amparadas por una declaración responsable o comunicación previa adquirirá firmeza a partir del día de su presentación en el Registro General del Municipio.

9. En relación con los usos y actividades que afecten al Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía debe solicitarse informe y/o autorización para los actos sujetos a licencia que se pudieran desarrollar en el Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía debiendo estar estará a lo prescrito en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Versión consolidada) que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio.

10. En relación con los usos y actividades a implantar en las edificaciones y suelos próximos a las áreas identificadas como afectadas por posibles desprendimientos, o áreas próximas, con carácter previo a la licencia deberá realizarse estudio geológico de detalle que defina el límite y riesgo precisos. En función de resultado del mismo se determinará la posibilidad de edificación/rehabilitación y usos admisibles.

Art. 11. Tipos de licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De obras de edificación.
- De actividad clasificada, apertura u ocupación.
- De instalaciones.

Art. 12. Licencias de parcelación.

1. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

—Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del DSU en que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que la DSU asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.

—Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

—Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Ordenanzas.

—Certificación catastral de titularidad.

—Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá también concedida con los proyectos de normalización de fincas, así como de los estudios de detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

4. Declaración acreditativa de la innecesariedad de licencia de parcelación rústica

Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

5. La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

—Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.

—Certificación catastral de titularidad.

—Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

—Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Art. 13. Licencias de obras.

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de edificación excepción hecha de las amparadas por los documentos de Declaración Responsable o Comunicación previa, a que hacen referencia los artículos 231 y 232 de la Ley 3/2009.

2. Requieren proyecto redactado por técnico competente del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones recogidas en el artículo 2.2 de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación cuyo texto literal se transcribe a continuación:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos a partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritas al edificio.

4. Se consideran como obras menores aquellas realizadas en edificios no catalogados que son de escasa relevancia y no afectan a elementos estructurales, a la composición

Art. 14. *Licencias de obras de re-urbanización.*

1. Las obras de re-urbanización ligadas a las operaciones de este tipo se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, ligado al previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

2. Una vez autorizado el comienzo de las obras por el Ayuntamiento, se fijará día para la firma del acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Art. 15. *Licencias de obras de edificación.*

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumpla las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por estas Ordenanzas y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

—Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela con la normativa aplicable

—Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo.

—Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

—Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

—Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Ordenanzas.

2. Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.

Art. 16. *Transmisión de licencias de obras.*

1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. La petición se presentará en el Registro del Ayuntamiento.

2. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 17. *Modificaciones de las licencias.*

1. Requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

Art. 18. *Caducidad y suspensión de licencias de obras.*

1. Las licencias de obra caducarán al año de su concesión. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

—Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de doce (12) meses.

—Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante un periodo superior a seis (6) meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse prórroga de seis (6) meses.

—Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

—Como límite máximo a las posibles prórrogas, se establecen tres años desde la fecha de otorgación.

—La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

—Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

—Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

—Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

2. Control de la ejecución de las obras. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

4. Revocación de licencias de obras. Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación, con independencia de que experimenten los procesos de revisión oportunos, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

5. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución:

—Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 265 de la Ley 3/2009.

—Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro de los plazos de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente adoptará las necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el estas Ordenanzas, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 266 de la Ley 3/2009

Art. 19. *Demoliciones.*

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio que produzca una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del Sistema estructural deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de quince (15) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

Art. 20. *Excavaciones y movimientos de tierra.*

1. Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificación-

nes adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Art. 21. *Licencias de obras para otras actuaciones urbanísticas.*

1. La realización de otros actos no amparados por licencias de edificación, tales como obras civiles singulares o actuaciones provisionales, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sea de aplicación.

Art. 22. *Licencias de actividades e instalaciones.*

1. Requiere licencia de actividad e instalación la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Ordenanzas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. 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 la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. 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. 23. *Licencias de ocupación o funcionamiento.*

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

—La de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

—La apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.

—La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el primer apartado del número 2 de este artículo, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

—Certificación final de las obras expedido por el director técnico y visado por el Colegio Oficial respectivo cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa. Así como la célula de habitabilidad en edificios destinados a viviendas y la justificación de contribución territorial urbana.

—Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

—Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

—Terminación y recepción provisional de las obras de conexión a redes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

4. Previa a la primera ocupación de edificaciones de viviendas se deberá presentar el Boletín de Instalación y el protocolo de pruebas asociado, además de la certificación de fin de obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones

Art. 24. *Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.*

1. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

2. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

Art. 25. *Publicidad.*

1. El principio de publicidad se hace efectivo por aplicación de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 en virtud de la cual los documentos de los planes y demás instrumentos urbanísticos serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el municipio.

Art. 26. *Consulta directa.*

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante de la DSU, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación de la DSU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los estudios de detalle aprobados..

Art. 27. *Consultas previas.*

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada.

Art. 28. *Informes urbanísticos.*

1. Toda persona puede solicitar la cédula urbanística (art. 260 Ley 3/2009) relativa al régimen urbanístico aplicable a una finca, parcela o solar, la cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de dos meses por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos de la DSU.

Art. 29. *Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes.*

1. Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de un (1) mes y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.

CAPÍTULO 4

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1.ª

DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 30. *Obligaciones de conservación.*

1. Los propietarios de terrenos, solares, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, se realizarán los trabajos y obras precisas para su conservación.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

Art. 31. *Contenido del deber de conservación.*

1. El deber de los propietarios de edificios, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 251 de la Ley 3/2009 alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Art. 32. *Procedimiento de ejecución para la conservación.*

1. El alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo 251 de la Ley 3/2009, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro a los interesados, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

5. En los aspectos relativos a la conservación y mantenimiento de los edificios considerados en este artículo se estará a lo establecido en los artículos 253, 254 255, y 256 de la Ley 3/2009.

Art. 33. *Contribución de los inquilinos al deber de conservación.*

1. Cuanto se establece en la presente sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

SECCIÓN 2.ª

CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Art. 34. *Condiciones de seguridad y salubridad de los solares.*

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

—Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla o cercado metálico o de madera, o bien mediante un murete de obra de fábrica, de al menos (1,5) un metro y medio de altura.

—Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

—Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Art. 35. *Destino provisional de los solares.*

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

—De descanso y estancia de personas.

—De recreo para la infancia.

—De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 36. *Infracciones.*

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 274 y siguientes de la Ley 3/2009, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la Ley 3/2009

Art. 37. *Orden municipal de ejecución.*

1. Cuando los propietarios de un inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el buen estado exigido en estas Ordenanzas.

SECCIÓN 3.ª

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 38. *Procedencia de la declaración de ruina.*

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del título quinto, Edificación y uso del suelo, capítulo V, Deber de conservación V, sección 2, de la Ley 3/2009. La actuación a seguir será la descrita en el artículo 258 y siguientes de la Ley 3/2009.

2. En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley

Art. 39. *Obras de reparación.*

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Art. 40. *Bienes catalogados.*

1. Los bienes de interés cultural, catalogados o inventariados, entendiendo como tales, los declarados por la Administración, deberán ser tratados con el nivel de protección que corresponda según lo establecido en el artículo 92 de las Ordenanzas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento Municipal de Zaragoza.

Art. 41. *Obligación de demoler.*

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de

todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

Art. 42. *Declaración de ruina.*

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del alcalde-presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

—Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

—Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

—Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución

Art. 43. *Expediente contradictorio.*

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el artículo 259 de la Ley 3/2009, que el alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

CAPÍTULO 5

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 44. *Generalidades.*

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de la DSU que resultaren disconformes con la misma serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la Ley 3/2009, como fuera de ordenación.

Art. 45. *Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.*

1. En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la DSU será posible cualquier obra de las definidas en las presentes normas, cuyo título habilitante deberá ajustarse, según sus características, a la establecido en el artículo 10 y siguientes.

Art. 46. *Edificaciones fuera de Ordenación.*

1. Se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor de estas Ordenanzas, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos pertenecientes a viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos

2. Igualmente los que estén destinados a usos cuyas repercusiones contravengan lo dispuesto en estas ordenanzas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

3. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación.

4. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

5. También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretenden realizar las dichas obras.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 47. *Finalidad.*

1. Es objeto de la DSU, entre otros, la asignación de usos en el suelo urbano.

2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

—Disposiciones legales de carácter general.

—Compatibilidad de usos entre sí.

—Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos.

Art. 48. *Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general.*

1. Se estará a lo dispuesto en las limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, Ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, provincia o municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Ordenanzas de la DSU, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Ordenanzas urbanísticas.

2. Aplicación. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación al suelo urbano

3. También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

—Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

—Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006 en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

—Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.

—Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.

—Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

4. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

5. Calificación de actividades. La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y la normativa que la complementa o sustituya.

Art. 49. *Compatibilidad entre usos.*

1. Definición. Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

2. Usos característicos. Uso característico, principal o dominante es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria.

3. Usos compatibles. Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por estas Ordenanzas, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional en el núcleo. Los usos que se señalan en estas Ordenanzas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

4. Usos permitidos. Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por estas Ordenanzas por lo que se permite expresamente su implantación. Son también usos permitidos:

—Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que cumplan las condiciones de la definición anterior.

—Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

5. Usos prohibidos. Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Ordenanzas, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de lo establecido en este documento.

6. Usos existentes con anterioridad a la vigencia de la DSU. Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso establecido.

7. Usos tolerados. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas Ordenanzas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine inclusión como “fuera de ordenación” debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal o en el casco urbano, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

8. Los usos tolerados deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

9. Usos fuera de ordenación. Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Ordenanzas de la DSU que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la Ley 3/2009.

Art. 50. *Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos.*

1. Definición. Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Ordenanzas de la DSU en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

2. Situaciones de los usos.

—Situación 1. En planta piso de edificio del uso característico, o en planta baja con acceso común con aquéllas.

—Situación 2. En planta baja de edificio del uso característico, con acceso independiente desde la calle.

—Situación 3. En edificio de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

—Situación 4. En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento de suelo urbano.

Art. 51. *Limitaciones generales.*

1. Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso, y en todo caso las siguientes:

—En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

—De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1.^a

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 52. *Condiciones particulares de los usos.*

1. Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Ordenanzas de la DSU.

Art. 53. *Clasificación de los usos por su finalidad.*

1. Los diferentes espacios edificables previstos en la DSU podrán ser destinados a los siguientes usos:

—Residencial (vivienda unifamiliar o colectiva y residencia comunitaria).

—Productivo (uso agrario, industria y garajes).

—Servicios terciarios (oficinas, comercio, hostelería y hospedaje).

—Equipamientos (servicios públicos y usos colectivos de prestación privada).

—Servicios urbanos.

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

—Vías públicas.

—Espacios libres de uso público.

—Espacios libres de uso privado-jardines o huertos.

Art. 54. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

Art. 55. *Actividades permisibles.*

1. Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en Ley 7/2006, y cumplan las Ordenanzas generales de seguridad e higiene en el trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Ordenanzas urbanísticas.

Art. 56. *Locales en sótano.*

Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

SECCIÓN 2.^a

USO RESIDENCIAL

Art. 57. *Definición y clases del uso residencial.*

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada clase, se distinguen las siguientes categorías:

• Vivienda. Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, y que se divide en:

—Vivienda unifamiliar: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública.

—Vivienda colectiva: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.

• Residencia comunitaria. Establecimiento destinado al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

3. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

Art. 58. Condición de vivienda exterior.

1. Toda vivienda tendrá la condición de exterior, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones del artículo 79.

2. En la vivienda existirá una pieza habitable principal destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador si lo hubiese. El hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

a) Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retraqueo

b) Un patio abierto privado unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto. En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre. No obstante, en el espacio que se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad

c) Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a (2/3) los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de suelo y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

3. Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

4. Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios, por cuestiones de seguridad.

Art. 59. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones en la vivienda.

1. Las condiciones de programa mínimo y de dimensiones de las viviendas serán de aplicación en obra nueva. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas en el presente artículo, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

2. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha. Las habitaciones serán independientes entre sí, y los dormitorios no servirán paso a otra estancia.

3. Podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y seis (36) metros cuadrados ni su volumen útil a noventa (90) metros cúbicos, sin incluir en dichos cómputos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

4. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie y volumen útil:

- Estancia comedor: 14 metros cuadrados y 35 metros cúbicos.
- Estancia comedor-cocina: 18 metros cuadrados y 45 metros cúbicos.
- Dormitorio doble: 10 metros cuadrados y 25 metros cúbicos.
- Dormitorio sencillo: 6 metros cuadrados y 15 metros cúbicos.
- Cuarto de aseo principal o único: 3 metros cuadrados y 7,50 metros cúbicos.
- Cuarto de aseo secundario: 1,5 y 3,75 metros cúbicos.

5. Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

6. Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

7. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

8. En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0,65 metros.

9. Altura de techos. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En el caso de espacios abuhardillados, la altura mínima del paramento vertical será de (150) ciento cincuenta metros.

10. En el caso de viviendas de protección pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

SECCIÓN 3.ª

USOS PRODUCTIVOS

Art. 60. Definición y clases del uso productivo.

1. Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

- Uso agrario. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

- Taller agroindustrial. Local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o a la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 metros cuadrados, potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

- Uso ganadero. Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

- Almacenes similares. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 metros cuadrados y la potencia instalada a 10 CV. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

- Uso industrial. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 metros cuadrados, y su cubicación alcanzará los 5 metros cúbicos por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran.

Art. 61. Categorías del uso industrial.

1. Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

- Categoría 1: Talleres artesanos. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 metros cuadrados y su potencia instalada no será superior a 20 CV. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación. Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

- Categoría 2: Industria compatible. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de áreas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 metros cuadrados y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

- Categoría 3: Taller de automoción. Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. Las emisiones acústicas no serán superiores a 50 dBA y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

- Categoría 4: Industria incompatible. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

- Categoría 5: Industria peligrosa. Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como "Situación 4, apartado 2 del artículo 50 Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos., en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano..

Art. 62. Servicio de aseo en uso industrial.

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado

definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

SECCIÓN 4.ª

USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 63. *Definición y clases del uso terciario.*

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

—Hospedaje. Servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelería, etc., que se regirán por sus propias condiciones.

—Comercio. Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local. Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser comercio alimentario (cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c), o comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

—Oficinas. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

—Hostelería. Uso de bares, cafeterías, restaurantes y similares, basados en la venta directa al público de comidas y bebidas para su consumo en el local. Cuando el local esté destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas eventualmente de espectáculos, tales como discotecas, cafés-concierto, casinos, salas de juegos recreativos, bingos u otros locales en que se practiquen juegos de azar, etc., sus condiciones se adaptarán de modo específico a lo regulado en el 0 relativo a locales de ocio y recreo.

—Garaje-aparcamiento. Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos.

3. Aplicación. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Art. 64. *Condiciones particulares del uso pormenorizado de hospedaje.*

1. Normativa de aplicación. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor (Ordenanzas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1990, de 11 de diciembre).

Art. 65. *Condiciones particulares de uso pormenorizado de comercio.*

1. Dimensiones. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 metros cuadrados, y su cubicación alcanzará los 5 metros cúbicos por usuario.

2. Accesibilidad y circulación. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras Ordenanzas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Aseos. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lava-

bo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Art. 66. *Condiciones particulares de uso pormenorizado de oficinas.*

1. Dimensiones. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 metros cuadrados y su cubicación alcanzará los 5 metros cúbicos.

2. Accesibilidad y circulación. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

3. Altura libre de pisos. La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

4. Aseos. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

5. Condiciones de los despachos profesionales domésticos. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Art. 67. *Condiciones particulares de uso pormenorizado de establecimientos de hostelería.*

1. Dimensiones. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido. Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

2. Accesibilidad y circulación. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Aseos. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán los servicios sanitarios necesarios en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público y categoría del establecimiento. Estos requisitos se regirán según el Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen Ordenanzas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile.

4. Condiciones de los locales de ocio y recreo. Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCIÓN 5.ª

USO DE EQUIPAMIENTOS

Art. 68. *Definición y clases del uso dotacional-equipamientos.*

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes clases de equipamientos:

—Educativo. Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

—Cultural. Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).

—Recreativo y de ocio. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc., asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo.

—Sanitario. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.

—De bienestar social. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

—Deportivo. Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

—Religioso. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.

—Servicios de la Administración. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.

—Cementerios. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

—Salas de reunión. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

3. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece la DSU.

4. Las actividades descritas en esta sección se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y disposiciones afines de este DSU. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la legislación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 69. *Compatibilidad de usos.*

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 70. *Sustitución de los usos dotacionales existentes.*

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

• Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la parcela en que se encuentre.

• Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 71. *Determinaciones generales de dimensión y forma.*

1. Definición. Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.

2. Capacidad de edificar. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

3. Clases de condiciones. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones de adecuación formal.

4. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras

de reforma, rehabilitación o reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias Ordenanzas generales.

5. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

6. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que las Ordenanzas del DSU establecen para suelo urbano (SU).

Art. 72. *Condiciones de parcela.*

1. Parcela edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral. Las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable se describen en los artículos siguientes:

2. Relación entre edificación y parcela. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

3. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

4. Segregación y agregación de parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales, por lo que son indivisibles:

—Las parcelas que el DSU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

—Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

—La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

—Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, o se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del DSU y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

5. Linderos. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

—Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

—Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

—El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

6. Superficie de la parcela. Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

7. Condiciones para la edificación de una parcela. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 12 a) y b) de la Ley 3/2009.

—Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por las Ordenanzas de la DSU.

—Además de las condiciones específicas descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las generales que sean aplicables debido al uso a que se destine.

8. Solar. Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el punto 8 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Art. 73. *Condiciones de posición de la edificación en la parcela.*

1. Definición. Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

2. Elementos de referencia. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

—Linderos. Definidos en el artículo anterior.

—Alineación exterior o pública. La línea señalada por el plano de alineaciones y rasante para establecer el límite que separa los suelos destinados a vías o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

—Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

—Las superficies procedentes de regulación de alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computa-

bles en el cálculo de edificabilidad de la finca cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. La superficie afectada por el chaflán no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, deberá determinarse sin su consideración.

—Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

3. Referencias altimétricas del terreno. Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Ordenanzas emplean las siguientes referencias:

- Rasante. Es la línea que señala el Plano de Alineaciones y Rasantes como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

- Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

4. Referencias de la edificación. En la regulación de las Ordenanzas del DSU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

- Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

- Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

5. Posición de la edificación respecto a la alineación. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

- Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

- Interior a la alineación. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

6. Fondo edificable. Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

Art. 74. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1. Definición. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

2. Ocupación o superficie ocupada. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. Superficie ocupable. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

- Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación sólo se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante.

4. Coeficiente de ocupación. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela, ni computar como espacio libre de edificación de la parcela.

5. Superficie libre de parcela. Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela.

Art. 75. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento de la parcela por la edificación.

1. Definición. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

2. Superficie construida o edificada por planta. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los

soportales, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

3. Superficie construida total. Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

4. Superficie útil. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

5. Superficie edificable. Es el valor que se señala para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión señalada por las Ordenanzas mediante los siguientes medios:

- La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.

6. Coeficiente de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total del ámbito de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de la parcela edificable.

7. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

Art. 76. Condiciones de volumen y forma de las edificaciones.

1. Definición. Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este artículo.

2. Alturas medidas en el edificio. Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

3. Cota de origen y referencia. Se considera como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada. Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

- En calles con pendiente, se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros.

- Si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada es superior a ciento veinte (120) centímetros, las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la altura de una planta y la altura se medirá de forma independiente en el punto medio de cada uno de los escalonamientos.

- La h medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida.

4. Altura en unidades métricas. Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma en que se determinan en estas normas., hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- Altura de fachada, que es la que se mide hasta la cara superior del forjado de la última planta.

- Altura máxima visible, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio

5. Altura de número de plantas. Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

6. Criterios para la medición de alturas. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas con un fondo máximo de 12 metros en la rasante superior y de 5 metros en la infe-

rior, la línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas normas.

d) En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales (D) sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes.

e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado d) anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

—En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

f) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera hasta la cara superior del forjado de la última planta, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros.

Si dicha diferencia es superior a ciento veinte (120) centímetros, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos

7. Consideración de la condición de altura. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

8. Construcciones por encima de la altura máxima. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

—Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a los planos con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales, trazados de la forma siguiente:

—Cuando exista un alero o cornisa, los planos se trazarán por la arista superior de dichos elementos.

—Cuando no exista alero o cornisa, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

—Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 4 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara inferior del último forjado no superará 3 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

—El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en estas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el Artículo 59 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima.

—Los remates de las cajas de escaleras, cassetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

—Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.

—Los paneles de captación de energía solar.

—Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las Ordenanzas de ornato público, a las Ordenanzas municipales y, en su caso, a las Ordenanzas sectoriales que sean de aplicación.

—Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

9. Tamaño del edificio. Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple. Estos elementos se concretan en:

—Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.

—Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.

—Superficie construida por planta, definida según el Artículo 75 y Artículo 752 de estas normas.

10. Altura de planta o de piso. Se entiende por altura de planta o de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de las dos plantas consecutivas que lo abarcan.

11. Altura libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

12. Cota de planta de piso. Es la distancia vertical, medida entre la 'cota de origen y referencia' y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

13. Planta. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación de las Ordenanzas del DSU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en estas Ordenanzas, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo

b) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta centímetros sobre la cota de origen y referencia. La altura libre mínima en sótano será de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso.

c) Semisótano. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota. La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

d) Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos sesenta (260) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamientos.

e) Alzada o piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y destino de la edificación.

f) Entrecubierta o ático. Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta. Del cómputo de las superficies útiles y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

14. Salvo determinación contraria en las Ordenanzas de uso la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

CAPÍTULO 2

HIGIENE Y CALIDAD

Art. 77. *Determinaciones generales de condiciones de higiene y calidad.*

1. Definición. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Aplicación. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Art. 78. *Condiciones higiénicas de los locales.*

1. Local. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

2. Local exterior. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

3. Pieza habitable. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, o contar con aberturas a patio, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

4. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo

que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

5. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

—Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

—Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1 metros cuadrados.

—Los huecos necesarios para la iluminación y ventilación de cada dependencia no podrán situarse a una distancia superior a 2 metros en planta, del rectángulo mínimo inscribible en la dependencia.

—Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

—Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

6. Ventilación e iluminación de escaleras en vivienda colectiva y residencias comunitarias.

—Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 metros cuadrados. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

—El sistema de apertura del hueco o su altura evitarán que se invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.

—El hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente el recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima de 3 metros al punto más cercano del eje de dicho recorrido, considerando éste, en todos los casos, de anchura igual a la de la escalera.

—En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a siete (7) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

—La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 metros cuadrados, y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

—El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 metro cuadrado de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 metros de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 metros cuadrados, el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 metros y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 metros. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

Art. 79. Condiciones higiénicas de las edificaciones.

1. Patios. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

2. Clases de patios. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

—Patio de parcela. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

—Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

—La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

—Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

3. Anchura de patios. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

—Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

—La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

4. Medición de la altura de los patios. La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación

al mismo, hasta la línea de coronación. No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

5. Dimensión de los patios cerrados de parcela.

—La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

—Si solo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio (H/6), con una superficie no inferior a un veinteaño del cuadrado de dicha altura (H²/20). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

—Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio (H/5), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura (H²/15). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

—Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio (H/4), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura (H²/12). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

—Patios en viviendas unifamiliares.

—La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos,

Cota de pavimentación. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

6. Patios mancomunados. "Patio mancomunado" es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela. La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

7. Dimensiones de los patios de parcela abiertos. Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

—La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de seis (6) metros.

—La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.

—No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

CAPÍTULO 3

DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 80. Definición y condiciones generales de la dotación de servicios.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.

3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

4. Aplicación. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Art. 81. Normas concernientes a la edificación.

1. En la materia correspondiente a dotación de servicios en las edificaciones regirán las Ordenanzas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación

(CTE), la Ley de ordenación de la edificación y las diversas Ordenanzas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

CAPÍTULO 4

SEGURIDAD

Art. 82. *Condiciones de seguridad en los edificios.*

1. Definición. Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios. Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Aplicación. Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Acceso a las edificaciones. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios. Se cumplirá en todo caso el CTE DB SI 5.

4. Puerta de acceso. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, cuya anchura libre no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

5. Circulación interior. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

— Los portales tendrán una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

— Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

— La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 83. *Definición y aplicación de las condiciones estéticas.*

1. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones estéticas en todas las edificaciones del suelo urbano de Bijuesca.

Art. 84. *Fachadas.*

1. Las fachadas serán predominantemente planas y homogéneas, no presentando su superficie trauqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas.

2. Acabados. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

3. Forma y dimensión. Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes en la localidad, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas. Los huecos en planta baja y soportales deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje en las que el cumplimiento de la anchura mínima fijada impida el cumplimiento de este apartado.

4. Materiales. Los materiales utilizados serán los habituales del lugar. Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

— Fábrica de adobe tradicional.

— Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional. En ningún caso se permite caravista vidriado, con rejuntado de mortero en color claro, ni ladrillo perforado, revestimientos plásticos o metálicos...

— Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa de colores claros, ocre, apastelados o blanco. Se admitirán colores intensos (azul añil, por ejemplo) únicamente en elementos singulares como jambas de ventanas, huecos singulares, etc.

— Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.

— Se admite la colocación de un zócalo de aplacado o mampostería de piedra natural de la zona, con una altura máxima de 1,5 metros.

Art. 85. *Paredes laterales al descubierto.*

1. No podrán dejarse paredes laterales al descubierto, de manera que todas las fachadas de las edificaciones deberán recibir, al menos, un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

Art. 86. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas serán inclinadas, salvo lo dispuesto en el Artículo 58 b) organizándose en general las pendientes en sentido perpendicular a las fachadas. La pendiente de los faldones de cubierta serán del 30% o 32%, debido a que es el mínimo establecido por el CTE DB-HS1 para cubiertas inclinadas de teja mixta plana o teja curva respectivamente.

2. Las cubiertas serán de teja curva (teja árabe) de cerámica o de cemento, con colores claros (tierras, rojo claro, colores envejecidos, etc.). Se prohíbe expresamente el color negro y la utilización de pizarra, fibrocemento y chapas lacadas. En las edificaciones de uso agrícola se admitirá la utilización de cubiertas de chapa, de carácter ondulado para asemejarse a la textura acanalada de las superficies de teja, en los colores autorizados para la teja: tierras, rojo claro, colores envejecidos, etc.

3. Las cubiertas inclinadas deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 15 centímetros de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y vuelo comprendido entre 20 centímetros y 60 centímetros.

4. Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de Equipamiento

Art. 87. *Plantas bajas.*

1. En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco.

Art. 88. *Balcones y vuelos cerrados.*

1. Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, con un espesor máximo de la losa de 15 centímetros.

2. Los balcones y vuelos cerrados tendrán un vuelo mínimo de 10 centímetros y máximo de 60 centímetros, en función de la anchura de la calle en la que se encuentre.

3. Los balcones y vuelos cerrados estarán a una altura mínima de 3 metros respecto de la cota de referencia de la calzada en cada edificación.

4. Vuelos permitidos en función de la anchura de la calle en la que encuentra:

• Si la calle tiene una anchura inferior a 3 metros, los balcones y vuelos cerrados no sobrepasarán los 25 centímetros de vuelo.

• En calles entre 3 y 6 metros de anchura, los balcones y vuelos cerrados podrán disponer de un vuelo hasta 40 centímetros.

• Y en calle con una anchura superior a 6 metros, los balcones y vuelos cerrados podrán tener el vuelo máximo admitido en esta norma, que equivale a 60 centímetros.

Art. 89. *Miradores.*

No se permite la construcción de miradores.

Art. 90. *Galerías*

No se permite la construcción de galerías. Se entiende por galería el acristalamiento de al menos el 80% de la longitud de fachada, con separaciones de huecos de espesor menor de 50 centímetros.

Art. 91. *Cerramientos.*

1. En las parcelas de uso Residencial (R) deberá existir cerramiento en la fachada a la vía pública. El cerramiento en estos casos deberá ser de fábrica, del mismo material que la fachada de la edificación principal, de tal forma que se entienda la manzana como una entidad homogénea. Se permite una altura máxima de 2,50 m.

2. En el resto de fachadas o linderos, de disponerse, deberá ser en principio diáfano, con reja (de altura total máxima de 2,50 metros sobre la rasante de la acera), pudiendo estar apoyada sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro.

Art. 92. *Rótulos publicitarios.*

1. Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

2. Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose la autorización del Ayuntamiento.

3. Se colocarán en la planta baja de los edificios, quedando prohibida la colocación de carteleras publicitarias dispuestas a lo largo de la fachada.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 93. *Definición y aplicación de las condiciones ambientales.*

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Ordenanzas de la DSU.

Art. 94. Compatibilidad de actividades.

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

- Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

- El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 95. Lugares de observación de las condiciones.

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas Ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.

- En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

- No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 96. Ruidos.

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

2. En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles máximos de 50 dBA por el día (entre las 8:00 y las 22:00 horas) y de 40 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso residencial, y de 60 dBA por el día (entre las 8:00 y las 22:00 horas) y de 50 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso comercial o de hostelería.

3. En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los niveles máximos de 35 dBA por el día (entre las 8:00 y las 22:00 horas) y de 30 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso residencial, y de 45 dBA por el día (entre las 8:00 y las 22:00 horas) y de 35 dBA por la noche (entre las 22:00 y las 8:00 horas) en edificios de uso comercial o de hostelería.

4. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc.) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

Art. 97. Vibraciones.

1. No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación identificados en el artículo anterior. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Art. 98. Deslumbramientos.

1. Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 99. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentación sectorial de aplicación. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 centímetros sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Art. 100. Evacuación de las aguas y contaminación.

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten.

2. Queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevean la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado. Las aguas pluviales

se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior. El diámetro mínimo de los conductos de acometida será de 200 milímetros, unificándose los puntos de conexión para hacer mínimo el número de acometidas.

4. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

5. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación de la presente DSU y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

6. En los suelos en los que se permitan actividades ganaderas debe prohibirse

7. En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado reglamento de vertidos residuales a redes municipales de alcantarillado, estos deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas. Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestra por el ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LA REURBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

VÍAS PÚBLICAS

Art. 101. Definición y aplicación de viario público.

1. Este tipo de ordenación corresponde a todos los espacios incluidos en suelo urbano.

2. En las áreas destinadas a zona de viario y espacios peatonales, el tratamiento de las superficies pavimentadas, la determinación de la sección-tipo de los viales y los materiales a emplear se determinarán por los Servicios Técnicos municipales, con carácter previo a la redacción de los preceptivos Proyectos.

3. Las redes de infraestructuras y servicios urbanos se canalizarán por los espacios reflejados en planos como Viario público, y los correspondientes proyectos que deben redactarse y aprobarse deberán cumplir con los siguientes requisitos se recogen en los artículos del presente capítulo, excepto en los casos en los que concurran circunstancias especiales

Art. 102. Abastecimiento de agua.

1. A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 250 litros/hab./día, en uso doméstico, y de 0,5 litros/segundo/ha, para zonas verdes y otras.

2. Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela con un diámetro mínimo de 3/4" en tubería de polietileno de 10 atm. con piezas de latón. La acometida terminará en una llave de paso de esfera metálica recogida en arqueta con paredes de hormigón y tamaño 40 x 40 centímetros o 40 de diámetro.

3. Los puntos bajos de las redes tendrán un desagüe de diámetro 100 milímetros conectado con la red de alcantarillado. Los puntos elevados tendrán una ventosa de diámetro mínimo 60 milímetros ubicada en el pozo de registro correspondiente.

4. Si la finca es de una sola vivienda se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 centímetros y con un tape homologado.

5. Si la finca es de varias viviendas, deberá contar con un cuarto situado en zona común, dentro del cual se instalará la batería de contadores con llave de corte general y desagüe sifónico conectado con la red particular de saneamiento.

6. Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente, que establecerá las "pérdidas de carga" y "diámetros óptimos". Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

7. La profundidad mínima de las tuberías será de 80 centímetros. medidos en su cara superior.

8. Trazado de las conducciones. El trazado general deberá justificarse razonándose los criterios básicos utilizados, es decir: Sección adoptada, radios mínimo de curvas en plantas y alzado, pendientes y puntos altos y bajos, piezas especiales (ventosas, válvulas, etc.).

Art. 103. Saneamiento

1. A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red municipal de alcantarillado.

Art. 104. Energía eléctrica.

1. El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica o la modificación de las líneas existentes, se hará, preferentemente mediante canalizaciones subterráneas..

2. Se autorizará la colocación de postes provisionales para la ejecución de determinadas obras, terminadas las cuales, los cables se adosarán a la fachada o se enterrarán en la canalización subterránea.

3. Antes de la redacción del Proyecto, será preceptivo solicitar las “Condiciones de Suministro” para que la Compañía Suministradora determine los condicionantes específicos (centro de transformación, alimentación en media tensión, etc.).

Art. 105. Telefonía y telecomunicaciones.

1. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

2. El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes, así como el tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

3. Las canalizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la compañía operadora que esté interesada en establecer sus redes y ofrecer sus servicios, con las que será consultarse la redacción del proyecto,

Art. 106. Alumbrado público

1. El tendido de nuevas líneas de distribución de alumbrado o la modificación de las líneas existentes, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

2. Además de lo especificado con carácter general en el Proyecto, se aplicarán las disposiciones contenidas en:

—Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002, de 2 de agosto).

—Ordenanzas particulares de la empresa suministradora de energía eléctrica.

—Instrucciones del Ministerio de Fomento.

—Recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 107. Definición.

1. La DSU clasifica como suelo urbano los terrenos que ya cuentan con servicios urbanísticos y aquellos otros que pueden contar con ellos sin más obras que las de conexión.

Art. 108. Solares.

1. Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los requisitos establecidos en los apartados a), b) y c) del artículo 14 de la Ley 3/2009

Art. 109. Obligaciones en suelo urbano.

1. En suelo urbano, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

• Completar a su costa la conexión a redes necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

• Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones establecidas, con un límite no superior al 15% de la superficie de la finca.

• Regularizar las fincas para adaptarlas a las exigencias de la DSU, si estas son inferiores a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación.

CAPÍTULO 2

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

Art. 110. Tipo de ordenación.

Se establece un único tipo de ordenación dentro del suelo urbano delimitado del núcleo de Bijnuesa.

Art. 111. Condiciones de uso.

1. La relación de usos permitidos que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

2. Son usos permitidos los siguientes:

—Uso residencial. Vivienda unifamiliar, residencia colectiva, hotelero, o similar.

—Uso comercial. Sin limitaciones

—Oficinas. Sin limitaciones.

—Espectáculos. Solo en planta baja, debiendo garantizar un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada. Adicionalmente, los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB (A) entre las 22:00 y las 8:00 horas.

—Equipamiento. Sin limitaciones.

—Uso productivo: Taller agroindustrial, almacén, taller de automoción, pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para el suelo urbano. Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

—Servicios terciarios: hospedaje, comercio, oficinas, sin limitación.

—Usos dotacionales: Equipamiento y servicios de infraestructuras, sin limitación.

3. Son usos prohibidos los siguientes: Los no contemplados en estas normas, y, de forma específica, el uso ganadero, y el uso industrial o de almacenamiento que sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 112. Condiciones de volumen.

1. Limitaciones de parcela. La superficie mínima de parcela se establece en 60 metros cuadrados con un frente de fachada mínimo de 5 metros en suelo urbano (SU), para permitir ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico-sanitarias. Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del DSU.

2. Ocupación: En ningún caso la ocupación en plantas alzadas superará el Fondo Máximo edificable permitido.

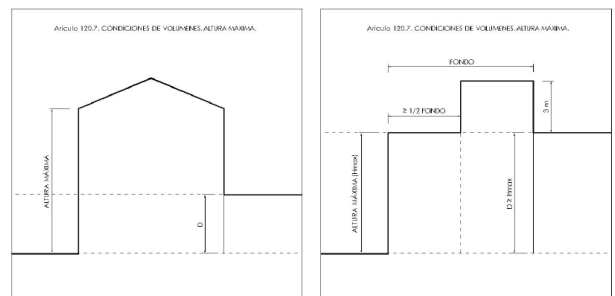
3. Fondo edificable Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 12 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el interior de la propia parcela.

4. Cubierta en planta baja. En caso de cubierta en planta baja, su punto más alto no sobrepasará 1 m. sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 m.

5. Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida de la parcela será de 3 metros cuadrados/ metros cuadrados.

6. Altura máxima. La altura máxima edificable será de 9 metros equivalentes a planta baja más dos alzadas, permitiendo hasta 10,50 metros en calles con una anchura superior a 6 metros. Este incremento equivale a 1,50 metros más por el que permite crear un espacio habitable en planta bajo cubierta.

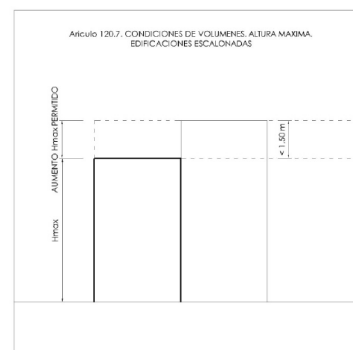
—Las viviendas que dispongan de fachada en dos calles a diferentes cotas se tomará la altura máxima desde la calle de menor cota, el punto más bajo de la edificación



—En el caso de que la diferencia de cotas entre ambas calles (D) sea igual o superior a la altura máxima edificable, se permitirá una altura de 3 metros en la calle de cota superior, conformando una edificación escalonada, obligando a mantener la altura máxima de la cota inferior con un fondo igual o superior a la mitad de la edificación.

—Solares en esquina. Los solares que se encuentren en esquinas de calles con distintas alturas, la altura máxima de la edificación se mantendrá en la fachada de cota inferior, en una longitud no mayor de 12 metros desde la esquina.

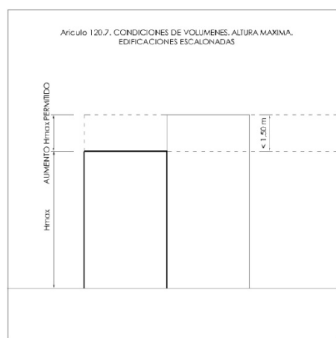
—Excepción de altura permitida. En el caso de aplicar la altura máxima en una edificación y se origine un escalonamiento con la edificación colindante, se permitirá aumentar la altura máxima edificable hasta quedar ambas fachadas enrasadas, siempre que dicho escalonamiento igual o inferior a 1,50 metros de altura.



—En el caso de que la diferencia de cotas entre ambas calles (D) sea igual o superior a la altura máxima edificable, se permitirá una altura de 3 metros en la calle de cota superior, conformando una edificación escalonada, obligando a mantener la altura máxima de la cota inferior con un fondo igual o superior a la mitad de la edificación.

—Solares en esquina. Los solares que se encuentren en esquinas de calles con distintas alturas, la altura máxima de la edificación se mantendrá en la fachada de cota inferior, en una longitud no mayor de 12 metros desde la esquina.

—Excepción de altura permitida. En el caso de aplicar la altura máxima en una edificación y se origine un escalonamiento con la edificación colindante, se permitirá aumentar la altura máxima edificable hasta quedar ambas fachadas enrasadas, siempre que dicho escalonamiento igual o inferior a 1,50 metros de altura.



—Se limitará la altura máxima permitida para las parcelas con fachada a vial de menos de 3 metros y orientación norte y/o este a un máximo de 6 metros equivalentes a PB+1 con el objeto de garantizar el correcto soleamiento de las fachadas del otro lado del vial.

7. Altura mínima. La altura mínima de planta será de 3 metros, equivalentes a 1 planta (planta baja).

8. Áticos. No se permiten el uso de la entrecubierta para uso residencial por encima de la altura máxima, excepto cuando el edificio a construir tenga dos plantas (PB+1), y no se rebase la edificabilidad permitida con la superficie destinada a dicho usos.

9. Las cubiertas serán inclinadas, no se permiten cubiertas planas y tendrán una pendiente de 30% o 32% dependiendo si se trata de teja plana o curva, respectivamente.

Art. 113. *Tramitación de derribos y licencias (RC).*

1. Sin perjuicio del cumplimiento de esta obligación para todo tipo de derribos, la tramitación de los proyectos de derribo, reforma y construcción de edificios catalogado y los colindantes con ellos, requerirá el informe favorable de los Servicios Técnicos municipales (y de la Comisión de Patrimonio Cultural, en el caso de los inmuebles incluidos en el nivel de protección monumental), todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento del artículo 19 relativo a derribos y demoliciones de estas Ordenanzas, etc.

2. Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la memoria justificativa del Proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNU-E)

Art. 114. *Protección del SNU-E.*

1. En el término municipal de Bujesca tienen categoría de suelo no urbanizable especial (SNU-E.) entre otros, los vinculados a las infraestructuras de comunicaciones, vías pecuarias, montes de utilidad pública, dominio público hidráulico y protección del Patrimonio cultural.

2. Las protecciones sobre estos suelos son las previstas en la Normativa sectorial específica, que con carácter no exhaustivo para cada uno de ellos, que se indica a continuación:

• Infraestructura de Comunicaciones: Red de Interés General.

—Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, de aplicación a la Red de Carreteras del Estado.

Reglamento de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/94 de 2 de Septiembre.

• Infraestructuras de Comunicaciones. Red autonómica.

—Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón

—Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, de aplicación a las carreteras autonómicas).

Vías pecuarias

—Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón, de aplicación a las vías pecuarias del municipio.

• Montes de Utilidad Pública.

—Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.-Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, de aplicación a los Montes de Utilidad Pública.

• Protección del Dominio Público Hidráulico.

—Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, de aplicación los cauces públicos.

—Real Decreto 849/86, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, VI, y VII de la Ley 29/85, de 2 de Agosto de Aguas.

• Protección del Patrimonio Cultural.

—Ley 31/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés recoge en su Título Segundo el Régimen General de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural Aragonés (Bien de Interés Cultural, Bienes Catalogados, Bienes Inventariados)

TÍTULO II

GESTIÓN DE LA DSU

CAPÍTULO I

COMPETENCIAS Y OBLIGATORIEDAD

1. Competencias y obligatoriedad:

La aplicación de las determinaciones de la DSU, corresponde al Ayuntamiento y/o a la iniciativa privada con arreglo a la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones del DSU de Bujesca, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.

El DSU constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca., en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa de la DSU una vez aprobado

CAPÍTULO 2

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2. Estudios de detalle

Podrán formularse estudios de detalle cuando resulte preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el DSU para el suelo urbano, y tendrán por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

—El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

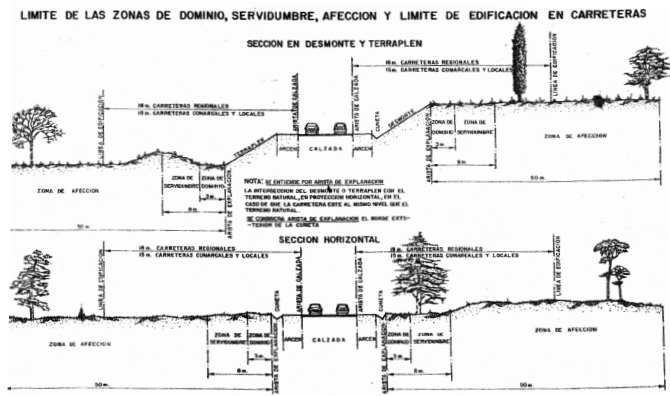
—La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

—Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Se regularán por lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.



1. **Malanquilla.** — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de instalaciones para tratamiento de astilla de madera y su secado, tramitado por

el Ayuntamiento de Malanquilla, a instancia de Molinos Afau, S.L. (CPU 2014/157).

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Malanquilla en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, de Instalaciones para tratamiento de astilla de madera y su secado, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Malanquilla, a instancia de Molinos Afau, S.L., de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja, el 27 de mayo de 2014, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 22 de septiembre de 2014, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escrito de 8 de octubre de 2014, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 17 de noviembre de 2014, ha sido aportada nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable del promotor con entrada en el registro municipal el 28 de mayo de 2014.

— Publicación en el “Boletín Oficial de Aragón” de la solicitud de licencia ambiental de actividades clasificadas de 15 de octubre de 2014.

— Informe de los Servicios Técnicos Municipales de Malanquilla de fecha 10 de noviembre de 2014.

— Certificado del Secretario municipal de 14 de noviembre de 2014 por el que se señala que el 15 de septiembre de 2014 por decreto de Alcaldía se procedió a la motivación del interés público y la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

— Proyecto técnico de Instalaciones para tratamiento de astilla de madera y su secado en Malanquilla, Zaragoza, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja el 27 de mayo de 2014.

— Anexo de noviembre de 2014 con plano de situación municipio, plano de emplazamiento de la parcela y plano de retranqueos, redactado por el Ingeniero Industrial don Luis Asín Guedea.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se ha sometido a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el BOPZ.

Cuarto. — Las instalaciones para tratamiento de astilla de madera y su secado, se pretenden ubicar al suroeste del núcleo urbano de Malanquilla, en las parcelas 60, 62, 63, 64 y 222 del polígono 8, de 37.940 metros cuadrados, 5.032 metros cuadrados, 8.603 metros cuadrados, 12.585 metros cuadrados y 9.832 metros cuadrados de superficie de suelo respectivamente, en suelo no urbanizable genérico.

El objeto del proyecto es la construcción de una planta piloto para tratamiento de astilla de madera y su secado, a partir de astilla cortada de un mayor tamaño que se compra ya limpia, por lo que no se generan residuos, en una primera fase, realizando futuras ampliaciones para el procesado de maderas, pajas y posibles cultivos energéticos.

Dicha planta piloto permitirá la realización de ensayos con resultados industriales y con una duración suficiente como para permitir obtener datos y conclusiones realistas y extrapolables. Estas pruebas permiten conocer los costes y posibles puntos débiles de los procesos, mejorando las instalaciones y dando una mayor confianza a sus clientes, lo que colocará a la empresa en una posición puntera y con una gran ventaja competitiva.

El proyecto consta de tres edificaciones anexas cuyas características constructivas son:

— Zona cubierta, con unas dimensiones de 66 metros de longitud por 26 metros de ancho y una altura libre de 15 metros anexa ala anterior se sitúa la nave de producción que se dividirá en dos zonas, por la diferencia de altura libre. La primera de 487,68 metros cuadrados de superficie y una altura libre de 15 metros. La segunda de 731,52 metros cuadrados de superficie y una altura libre de 10 metros. La tercera edificación también anexa a la de producción por su lado derecho de 366,4 metros cuadrados de superficie.

— La estructura de todas ellas es metálica a base de pilares de alma llena y cubiertas a base de pórticos o cerchas metálicas. Los cerramientos de muro de hormigón de 30 centímetros de espesor y 4 metros de altura y el resto hasta cubierta a base de panel nervado lacado de 40 milímetros de espesor formado por chapa lacada por ambas caras y núcleo de poliuretano. Cubiertas a base de panel nervado lacado de 30 milímetros de espesor formado por chapa lacada por ambas caras y espesores de 0,5 y 0,4 milímetros y núcleo de poliuretano de 40 kilogramos/metro cúbico.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

— Acceso viario rodado, desde la Carretera Nacional N-234 a través del camino de Bijuesca a Palanquilla.

— Red de energía eléctrica: se cuenta con condiciones de suministro para 200 kVA. Dado que dicha potencia se ah quedado insuficiente se va a solicitar un aumento de potencia hasta los 400 kVA. Si dicha potencia no se pudiera

suministrar, se recurrirá a generador alimentado por gas propano. En tal caso, se solicitará una ampliación de la correspondiente licencia de actividad.

— Captación de aguas: se dispondrá de un depósito de 2.000 litros para suministro de aseos y la necesaria en el proceso de fabricación. Depósito de 50.000 litros para las instalaciones de protección contra incendios.

— Evacuación de aguas residuales: no se espera la generación de residuos en la primera fase (tratamiento de astilla de madera y su secado), ya que la astilla será suministrada limpia y preparada para el proceso. El agua procedente de servicios sanitarios del edificio administrativo será vertida a fosa séptica y pozo filtrante.

— Retirada de residuos: el proyecto no cuenta con un estudio de gestión de residuos. No se espera la generación de residuos en la primera fase.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es la construcción de una planta piloto para tratamiento de astilla de madera y su secado, a partir de astilla cortada de un mayor tamaño que se compra ya limpia, por lo que no se generan residuos, en una primera fase, realizando futuras ampliaciones para el procesado de maderas, pajas y posibles cultivos energéticos.

Cuarto. — El municipio de Malanquilla no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio en la totalidad de su ámbito, por lo que le serán de aplicación las disposiciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda, así como las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran, en suelo no urbanizable genérico, según cartografía consultada, y de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC) o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA).

Sin embargo, la actuación se encuentra dentro del ámbito de protección del Austroptambius Pallipes y del Hieratus Fasciatus, por lo que precisará informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35 1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula “instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”.

Asimismo, se incluye dicho uso en el artículo 75.3 de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, que al regular los usos de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en el medio rural, señala “Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural”.

Séptimo. — Por otra parte, aún cuando si cumple la edificabilidad máxima permitida, que según el artículo 75.3 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza no sobrepasará de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado, sin embargo en relación a retranqueos a caminos rurales no se aportan datos para poder informar con precisión.

En concreto, según datos de catastro, existe un camino que divide en dos la finca de la promotora, y con los datos técnicos de las naveas que se proyectan, no disponemos de información suficiente para determinar si cumplen los retranqueos establecidos en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, que establece que las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de la red de caminos rurales sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de 8 metros. Dicho camino no consta en el plano núm. 1 denominado Plano situación Malanquilla. Plano término municipal de Malanquilla. Plano Emplazamiento Parcela del Anexo de noviembre de 2014 al proyecto técnico presentado por la promotora.

Octavo. — Considerando que no puede realizarse un pronunciamiento favorable en relación a las futuras instalaciones para tratamiento de astilla de madera y su secado, se propone la suspensión de la adopción de acuerdo, tal y como establece el artículo 15 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, al carecer de los elementos de juicio necesarios, una vez realizado el análisis de la documentación técnica aportada.

Noveno. — En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia de obras, de Instalaciones para tratamiento de astilla y su secado, en el término municipal de Malanquilla, a instancia de Molinos Afau, S.L., instando al Ayuntamiento de Malanquilla, para que aporte los datos técnicos suficientes con el fin de poder informar con precisión; en concreto, se deberá presentar un plano a escala adecuada, en el que se represente claramente la edificación proyectada resultante, el cerramiento, en caso de existir, y el trazado de todos los caminos (especialmente el camino de Bijuesca a Malanquilla), en el que se distingan claramente sus trazados y anchuras, al objeto de poder realizar con la seguridad y precisión requeridas las comprobaciones pertinentes acerca de los retranqueos.

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

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

* * *

2. Luesia. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de legalización de estación base de telefonía móvil, tramitado por el Ayuntamiento de Luesia, a instancia de Vodafone España, S.A.U. (CPU 2011/37).

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Luesia, en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para Legalización de estación base de telefonía móvil, en el término municipal de Luesia, a instancia de Vodafone España, S.A.U., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado el 27 de octubre de 2010 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 28 de febrero de 2011, encontrándose incomple-

to, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escritos de 18 de marzo de 2011 y de 9 de octubre de 2014, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 23 de octubre de 2014 ha sido aportada nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

El Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón señala en su Disposición transitoria quinta “Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón”. La solicitud de la promotora tuvo entrada en el registro municipal el 22 de noviembre de 2010 por lo que le es de aplicación la Ley 3/2009.

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

— Solicitud por la promotora de 22 de noviembre de 2010 de autorización especial de usos en suelo no urbanizable para la instalación de Estación base y línea eléctrica asociada.

— Informe técnico municipal de 15 de septiembre de 2014.

— Decreto de Alcaldía de 16 de septiembre de 2014, por el que se declara el interés público del servicio de telefonía móvil del proyecto que nos ocupa.

— Publicación en el BOPZ de 26 de septiembre de 2014 de la solicitud de licencia de obras y autorización especial de usos en suelo no urbanizable para la instalación de estación base de telefonía móvil y línea eléctrica asociada.

— Proyecto visado por el COIIAR (Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja), el 27 de octubre de 2010.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 32.1.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el BOPZ número 222 de 26 de septiembre de 2014, sin que según Certificado municipal de fecha 21 de octubre de 2014, se hayan producido alegaciones.

Cuarto. — La Estación base a legalizar se ubica en el Paraje “Artasa”, en el polígono 13, parcela 1, en suelo no urbanizable genérico, en el término municipal de Luesia.

La estación base, de forma resumida, está formada por obra civil, instalaciones y equipos de transmisión y telecomunicación, que son los siguientes:

• Obra civil:

— Desbroce, limpieza y excavación.

— Realización de cimentación de la torre mediante zapata de hormigón.

— Estructura metálica soporte de antenas.

— Realización de solera de hormigón para los equipos.

— Cerramiento con valla perimetral en acero galvanizado de 2.00 metros de altura con malla de simple torsión.

— Armario de Medida y Protección.

• Instalaciones:

— Instalaciones auxiliares:

— Instalación eléctrica.

— Contador.

— Línea de suministro.

— Cuadro eléctrico.

— Balizamiento.

— Iluminación.

— Puesta a tierra.

— Sistema radiante:

— Antenas y parabólas.

— Cables coaxiales y de conexión entre RRU's y BBU's

• Equipos de telecomunicación y transmisión:

— Equipo telecomunicación de intemperie outdoor APM 30.

— Módulo de baterías.

— Zócalo

— BBU 3900 y RRU 3908

— Equipos de transmisión instalados en el interior del APM 30.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

• Acceso viario, rodado, a través de la carretera A-1204

• Red de energía eléctrica: será en baja tensión, monofásica a 230 V.

• Captación de aguas y evacuación y/o depuración de aguas residuales: la instalación proyectada no precisa.

• Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un apartado dedicado a la gestión de residuos.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común; del Decreto 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32.1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, la conveniencia, alcance y justificación de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación, su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto es la definición técnica de las obras de preparación del emplazamiento, estructuras y acabados necesarios para la implantación de una Estación Base de telefonía móvil. El proyecto se encuentra enmarcado dentro del Plan de Cobertura Nacional de Estaciones Transmisoras-Receptoras enlazadas mediante transmisión vía radio.

Cuarto. — El municipio de Luesia cuenta como norma urbanística con un Proyecto de Delimitación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza con fecha de 30 de marzo de 1981, siéndole de aplicación las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza según la disposición transitoria Primera de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) o a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas, ni tampoco a ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Sexto. — Con relación a actuaciones necesarias para la concesión de la autorización definitiva municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar se deberá incluir por recomendación de la Dirección General de Nuevas Tecnologías del Gobierno de Aragón, la condición de que su promotor deberá facilitar siempre que sea técnicamente viable y con las debidas contraprestaciones, el futuro compartido de las nuevas instalaciones, en aspectos tales como el aprovechamiento conjunto de espacios, de suministro de energía, de accesos y/o de otros elementos, para el mejor desarrollo de nuevos servicios de telecomunicaciones en la zona de que se trate.

Séptimo. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra regulado en el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, que incluye “instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como... las infraestructuras de telecomunicaciones, etc.”.

Asimismo, se entiende incluido dicho uso en el artículo 75.3 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, que regula los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Octavo. — El artículo 32.1a) de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según decreto de Alcaldía de 16 de septiembre de 2014 se resuelve “Declarar el interés público del servicio de telefonía móvil y la necesidad de instalar los equipos de telecomunicaciones con el fin de mejorar la cobertura y la calidad del servicio de telefonía móvil en el municipio de Luesia”.

Noveno. — Por último, en relación a los parámetros urbanísticos, el artículo 81 de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza establece unos parámetros urbanísticos refiriéndose a edificaciones o construcciones, no a instalaciones, por lo que no procede la aplicación de dicho artículo.

Décimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la instalación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo

31a) de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, al tratarse de infraestructuras de comunicaciones, y está justificado su emplazamiento en medio rural, de acuerdo con el conocimiento del entorno.

Undécimo. — En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, Legalización de Estación Base de Telefonía Móvil, tramitada por el Ayuntamiento de Luesia, a instancia de Vodafone España, S.A.U., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Segundo. — Con carácter previo a la resolución definitiva municipal deberá subsanarse el siguiente reparo: Se deberá incluir por recomendación de la Dirección General de Nuevas Tecnologías del Gobierno de Aragón, en la resolución de autorización de la nueva instalación de telecomunicaciones, la condición de que su promotor facilitará siempre que sea técnicamente viable y con las debidas contraprestaciones, el futuro compartido de las nuevas instalaciones, en aspectos tales como el aprovechamiento conjunto de espacios, de suministro de energía, de accesos y/o de otros elementos, para el mejor desarrollo de nuevos servicios de telecomunicaciones en la zona de que se trate.

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

* * *

3. Sos del Rey Católico. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de legalización de estación base de telefonía móvil ubicada en estructura existente, tramitado por el Ayuntamiento de Sos del Rey Católico, a instancia de Vodafone España, S.A.U. (CPU 2012/21).*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Sos del Rey Católico, en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para Legalización de Estación Base de Telefonía Móvil ubicada en estructura existente, en el término municipal de Sos del Rey Católico, a instancia de Vodafone España, S.A.U., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado el 8 de octubre de 2008 por el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación de Aragón, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 16 de febrero de 2012, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escrito de 14 de marzo de 2012, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 10 de noviembre de 2014, ha sido aportada nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

El Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón señala en su Disposición transitoria quinta “Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos de otorgamiento de licencias o de autorización de usos en suelo no urbanizable que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón”. La solicitud de la promotora tuvo entrada en el registro municipal el 22 de noviembre de 2010, por lo que le es de aplicación la Ley 3/2009.

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

- Solicitud por la promotora de 2 de febrero de 2012 de autorización especial de usos en suelo no urbanizable para la instalación compartida de torre de telecomunicaciones.
- Informe técnico favorable de la Mancomunidad Altas Cinco Villas de 2 de febrero de 2012.
- Certificado del Secretario municipal de 10 de septiembre de 2014 por el que se comunica que en sesión de Pleno de 30 de marzo de 2012, se adoptó el acuerdo de declarar el interés público así como la necesidad de emplazamiento en medio rural de la estación base de telefonía móvil que nos ocupa.
- Certificado del Secretario municipal de la publicación del anuncio en el BOPZ por el que se somete al trámite de información pública, la solicitud de licencia de obras para estación base de telefonía móvil, sin que se hayan producido alegaciones.
- Proyecto visado por el COITA (Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación de Aragón), el 8 de octubre de 2008.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 32.1.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el BOPZ número 227 de 27 de octubre de 2014, sin que según Certificado municipal de fecha 4 de noviembre de 2014, se hayan producido alegaciones.

Cuarto. — La Estación base a legalizar se ubica en calle Alto del Corral, sin número, en el polígono 15, parcela 11, en suelo no urbanizable genérico, en el término municipal de Sos del Rey Católico.

La estación base, de forma resumida, está formada por obra civil, instalaciones y equipos de transmisión y telecomunicación, que son los siguientes:

- Obra civil:
 - Obras de acondicionamiento:
 - Hacer nueva losa para los equipos de 3 ×2 metros.
 - Instalar plataforma de trabajo a 25 metros de altura.
 - Instalar rejiband para cambio de cables coaxiales.
 - Instalar dos nuevos mástiles en la torre de 1,5 metros en lugar indicado en planos.
 - Instalación de sistema de seguridad GameSystem en la torre.
 - Conexión de nuevos elementos a la red de tierras existente.
 - Estructura soporte de antenas.
 - Cerramiento y suelos.
 - Elementos auxiliares de prevención.
- Instalaciones:
 - Instalaciones auxiliares:
 - Instalación eléctrica. Cuadro eléctrico.
 - Puesta a tierra.
 - Sistema radiante:
 - Antenas y parábolas.
 - Cables coaxiales.
- Equipos de telecomunicación y transmisión:
 - Equipo telecomunicación de intemperie outdoor APM100 y APM30.
 - Cabinet de baterías.
 - Instalación en bancada.
 - BBU 3806 y RRU 3810C.
 - Equipos de transmisión instalados en el interior del APM.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario, rodado, a través de la calle Alto del Corral.
- Red de energía eléctrica: será en baja tensión, monofásica a 230 V.
- Captación de aguas y evacuación y/o depuración de aguas residuales: la instalación no precisa.
- Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un apartado dedicado a la gestión de residuos.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32.1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, la conveniencia, alcance y justificación de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación, su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto es la definición técnica de las gestiones, trabajos previos y de las obras de preparación del emplazamiento, estructuras y acabados necesarios para la construcción de una Estación Base de telefonía móvil sirviéndose de estructuras existentes de otro operador de telefonía móvil. El proyecto se encuentra enmarcado dentro del Plan de Cobertura

Nacional de Estaciones Transmisoras-Receptoras enlazadas mediante transmisión con cualquier tipo de medio de transmisión.

Cuarto. — El municipio de Sos del Rey Católico no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio en la totalidad de su ámbito, por lo que le serán de aplicación las disposiciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda, así como las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran, en suelo no urbanizable genérico, según cartografía consultada, y de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria Tercera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) o a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas, ni tampoco a ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra regulado en el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, que incluye “instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como... las infraestructuras de telecomunicaciones...”.

Asimismo, se entiende incluido dicho uso en el artículo 75.3 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, que regula los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Séptimo. — El artículo 32.1 a) de la Ley de Urbanismo de Aragón señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

El Certificado del Secretario municipal de 10 de septiembre de 2014 se refiere al acuerdo adoptado en sesión extraordinaria del Pleno de fecha 30 de marzo de 2014 en el que se decía “Asimismo la Corporación a propuesta de la Alcaldía acuerda declarar el interés público y necesidad de emplazamiento en medio rural de la estación base de telefonía móvil instada por Vodafone España, S.A.U., en base al artículo 32 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón”.

Octavo. — Por último, en relación a los parámetros urbanísticos, el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza establece unos parámetros urbanísticos refiriéndose a edificaciones o construcciones, no a instalaciones, por lo que no procede la aplicación de dicho artículo.

Noveno. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la instalación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, al tratarse de infraestructuras de comunicaciones, y está justificado su emplazamiento en medio rural, de acuerdo con el conocimiento del entorno.

Décimo. — En otro orden de cosas, y a instancia de la jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, la Legalización de Estación Base de Telefonía Móvil ubicada en estructura existente, tramitada por el Ayuntamiento de Sos del Rey Católico, a instancia de Vodafone España, S.A.U., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sos del Rey Católico e interesados.

4. Torrelapaja. — Informe sobre autorización conforme al régimen especial de la zona de borde, de construcción de vivienda unifamiliar, tramitado por el Ayuntamiento de Torrelapaja, a instancia de José Miguel Moreno Sanz y María Teresa Rubio Sancho. (CPU 2014/107).

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torrelapaja en solicitud de informe para autorización conforme al régimen especial de la zona de borde, en suelo no urbanizable genérico, para Construcción de vivienda unifamiliar, en el término municipal de Torrelapaja, a instancia de José Miguel Moreno Sanz y María Teresa Rubio Sancho, de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado el 25 de abril de 2014 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 10 de junio de 2014, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escrito de 7 de julio de 2014, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 13 de noviembre de 2014, ha sido aportada nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

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

—Informe técnico municipal de 5 de junio de 2014.

—Informe técnico municipal de 6 de octubre de 2014, por cambio de ubicación de la vivienda proyectada, al ser aportado nuevo plano de situación modificado.

—Solicitud del promotor ante el Ayuntamiento de Torrelapaja de 28 de octubre de 2014.

—Informe técnico municipal de 28 de octubre de 2014.

—Publicación en el BOPZ de 15 de noviembre de 2014 de la tramitación del expediente de construcción de una vivienda unifamiliar en Torrelapaja.

—Proyecto de Ejecución De Vivienda unifamiliar. Visado por el COAA (Colegio de Arquitectos de Aragón) el 25 de abril de 2014.

Tercero. — La solicitud y su documentación han sido sometidos a información pública, mediante anuncio en el BOPZ número 263 de 15 de noviembre de 2014.

Cuarto. — La futura Vivienda unifamiliar se pretende ubicar en el paraje "Conejera", polígono 4, parcela 240, de 8.187 metros cuadrados de superficie, en suelo no urbanizable genérico.

El edificio proyectado corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, compuesto de una sola planta sobre rasante. La vivienda se compone de salón comedor, cocina, tres dormitorios y dos baños, con un porche de entrada. Toda la vivienda se encuentra elevada del terreno mediante un forjado sanitario.

Su superficie construida es de 104,75 metros cuadrados y la altura máxima de la edificación es de 4,85 m.

La cimentación será a base de zapatas corridas de hormigón armado bajo los muros de carga y zapatas aisladas cuadradas y centradas para los pilares del porche.

La estructura soporte del edificio se resuelve mediante muros de carga perimetrales e interiores y dos pilares en la zona de porche. Los muros de carga serán de termoarcilla de 19 centímetros de espesor. El zócalo del edificio para apoyo del forjado sanitario será de muros de hormigón armado. No existe sótano.

La estructura horizontal y de cubierta se resuelve mediante forjado unidireccional de viguetas pretensadas autorresistentes de 30 centímetros de canto (25+5) con bovedilla de hormigón.

Fachada para revestir con mortero monocapa, de dos hojas de fábrica, sin cámara de aire, compuesta de: revestimiento con mortero monocapa, hoja de 24 centímetros de espesor de fábrica de bloque aligerado de termoarcilla, aislante térmico formado por espuma rígida de poliuretano proyectado de 60 milímetros de espesor mínimo, hoja interior de fábrica de ladrillo hueco para revestir con guarnecido de yeso, y terminación en pintura plástica lisa, excepto en cuartos húmedos que se terminará con plaqueta de gres de 20x20 centímetros.

La carpintería exterior será de aluminio y la interior de madera.

La cubierta será inclinada con acabado de teja árabe.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

—Acceso viario, rodado, desde la carretera N-234 y a través de la calle Mayor se accede a la calle de acceso a la finca.

—Suministro de energía eléctrica: de la red de distribución

—Captación de aguas: se dispone de acometida de abastecimiento de agua apta para consumo humano.

—Evacuación y/o depuración de aguas residuales: existe red de alcantarillado municipal disponible para su conexión en las inmediaciones del solar. El propietario realizará obras necesarias para la conexión a red general.

—Retirada de residuos: el proyecto presentado no cuenta con un Estudio de Gestión de Residuos.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe relativo a autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, que según el artículo 289. 7 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, disponiendo para ello de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio.

Segundo. — El informe previo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de informe relativo a autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde, deberá analizar lo establecido en el artículo 289 del texto refundido.

Tercero. — El objeto del proyecto es la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en zona de borde del municipio de Torrelapaja.

Cuarto. — El municipio de Torrelapaja no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio en la totalidad de su ámbito, por lo que le serán de aplicación Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como lo establecido en las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran, en suelo no urbanizable genérico.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), ni a Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) o a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas, ni a ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Sin embargo, la actuación se encuentra dentro del ámbito de protección del Aguila azor perdicera (*Hieraetus Fasciatus*), así como del Cangrejo de río europeo (*Austroptamobius Papilles*), por lo que precisará informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que encontrándose ubicada la futura vivienda en zona de borde de un municipio sin plan general, según proyecto, cumple con lo establecido en el artículo 289 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula las "Zonas de borde".

El artículo 289 citado en su párrafo 3 señala que "En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de una vivienda unifamiliar (...) La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados".

Según el párrafo 4 se dice que "En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión de las mismas o distancia inferior en función del parcelario previamente existente. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación".

En el párrafo 5 se señala que mientras no sea aprobada la directriz especial de urbanismo, se deberá tener en cuenta:

"a) La necesidad de evitar núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.

b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados (...).

g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos".

Según el párrafo 6 entre otras reglas se establece que las obras necesarias para la conexión a las redes generales municipales serán ejecutadas por el propietario.

Séptimo. — Por último, se cumplen los parámetros urbanísticos previstos en el citado artículo 289 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, destacando lo siguiente:

Parcela mínima: 3.000 metros cuadrados. En proyecto: 8.187 metros cuadrados, cumple.

Edificaciones por parcela: se exigirá que exista una sola edificación por parcela. En proyecto, solo se proyecta una edificación, cumple.

La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

Redes generales municipales: La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas. En proyecto, cumple.

Retranqueos: Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de 6 metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio. En proyecto: cumple.

Superficie máxima: 300 metros cuadrados de superficie construida. En proyecto: 104,75 metros cuadrados, cumple.

Según el artículo 75.4. de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, en relación al proyecto que nos ocupa destacar lo siguiente:

Retranqueos: se fijan las distancias mínimas de 8 metros desde la línea de edificación a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad. En proyecto: cumple.

Alturas: altura máxima 7 m. En proyecto: 4,85 metros de altura de cumbre, cumple.

Vallado de la parcela: mínimo a 8 metros del eje del camino o 3 metros del borde del pavimento. En proyecto: no se representa ningún vallado en planos.

Octavo. — Los residuos generados por la ejecución de la obra, así como los posteriores por el mantenimiento de las instalaciones, serán gestionados según el artículo 17 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados (Obligaciones del productor u otro poseedor inicial relativas a la gestión de sus residuos).

Noveno. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la instalación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 289 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Décimo. — En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde regulado en el artículo 289 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en suelo no urbanizable genérico, Construcción de vivienda unifamiliar, tramitada por el Ayuntamiento de Torrelapaja, a instancia de "D. José Miguel Moreno Sanz y D^a M^a Teresa Rubio Sancho", sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

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

* * *

5. Plasencia de Jalón. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de modificación de la subestación eléctrica transformadora PRE 220/20 kV, tramitado por el Ayuntamiento de Plasencia de Jalón, a instancia de Sociedad Eólica y Ecológica Aragonesa 53, S.L., y Sociedad Eólica Ribera Baja, S.L. (CPU 2014/116).*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Plasencia de Jalón, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, para Modificación de la Subestación eléctrica transformadora PRE 220/20 Kv., previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Plasencia de Jalón, a instancia de Sociedad Eólica y Ecológica Aragonesa, 53, S.L. y Sociedad Eólica Ribera Baja, S.L., de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según memoria técnica de abril de 2014, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 27 de junio de 2014, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escrito de 7 de julio de 2014, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 17 de noviembre de 2014, ha sido aportada nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Solicitud de las empresas promotoras, con entrada en el registro municipal el 8 de mayo de 2013.

— Informe del arquitecto de las oficinas comarcales de 20 de mayo de 2014.

— Publicación en el BOPZ de 2 de julio de 2014.

— Certificado de la Secretaria municipal de 11 de noviembre de 2014 por el que se comunica que el Ayuntamiento Pleno en sesión de 4 de septiembre de 2014, adoptó el acuerdo por el que se recibe la solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable y se considera dicha actuación de interés público. Se añade que el expediente se sometió a información pública.

— Notificación de 4 de junio de 2013 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al promotor inicial, relativa al no sometimiento del proyecto al estudio caso por caso para determinar si debe someterse o no a la evaluación de impacto ambiental.

— Memoria técnica de abril de 2014.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se ha sometido a información pública por el plazo legal establecido, mediante publicación en el BOPZ número 149, de 2 de julio de 2014.

Cuarto. — La Subestación denominada "Jalón PRE" se ubica al noroeste del núcleo urbano de Plasencia de Jalón, en la parcela 21 del polígono 6, en suelo no urbanizable genérico.

La modificación consiste en la instalación de los equipos necesarios para habilitar la salida de línea 220 kV actualmente en desuso, completando la configuración actual de la SET Jalón PRE para dotarla de plena funcionalidad con la nueva configuración.

Las modificaciones propuestas de la Subestación Jalón PRE no suponen variación de la superficie ocupada actualmente por las instalaciones existentes. Todas las actuaciones propuestas quedan pues dentro del vallado perimetral existente.

La obra civil prevista para la ampliación de la subestación comprenderá los trabajos siguientes:

— Cimentaciones de aparatos: solamente se realizarán en el caso de que las existentes no se pueden adaptar a las nuevas necesidades de la instalación. Se ejecutarán mediante la técnica de hormigonado en masa.

— Canalizaciones eléctricas: se aprovecharán las existentes y se construirán todas las canalizaciones eléctricas necesarias para el tendido de los correspondientes cables de control.

— Edificios: dado que únicamente hay que instalar nuevos cuadros de protección que corresponden a la modificación proyectada, se utilizará el edificio existente en la medida de lo posible. En caso de no existir espacio en el mismo, se instalará un edificio prefabricado de una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados quedando anexo al existente.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

— Acceso viario rodado, por caminos existentes.

— Suministro de energía eléctrica: durante la obra se realizará mediante grupos electrógenos.

— Captación de aguas y evacuación y/ depuración de aguas residuales: la instalación no precisa.

— Retirada de residuos: durante la fase de obras, se tomarán las medidas oportunas para evitar posibles vertidos de aceites, hormigón, combustibles, etc. y finalizadas las obras, se retirarán los materiales sobrantes de la construcción y cualquier residuo generado se gestionará conforme a su calificación y codificación.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se precian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — La modificación de la SET Jalón PRE, tiene por objeto permitir la conexión a la red de transporte de energía eléctrica de los parques eólicos El Sotillo, de 15 MW, y Tablares, de 12 MW. Con ello, se pretende dar cum-

plimiento a la recomendación legal que establece que “siempre que sea posible, se procurará que varias instalaciones productoras utilicen las mismas instalaciones de evacuación de la energía eléctrica, aun cuando se trate de titulares distintos”.

Cuarto. — El municipio de Plasencia de Jalón no dispone de instrumento de planeamiento urbanístico propio en la totalidad de su ámbito, por lo que le serán de aplicación las disposiciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda, así como las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran, en suelo no urbanizable genérico, según cartografía consultada, y de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria Tercera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC), o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA).

Sin embargo, se encuentra la actuación dentro del ámbito de protección del Cernicalo Primilla, por lo que precisará informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula “instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”.

Asimismo, se entiende incluido dicho uso en el artículo 75.3 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, que regula los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Séptimo. — El artículo 36.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de septiembre de 2014 se procede a la motivación del interés público y la conveniencia del emplazamiento de las naves en el medio rural, en el que se señala que “Considerar dicha actuación de interés público porque los parques eólicos “El Sotillo” y “Tablares”, que explotan el viento como recurso natural contribuyen al cumplimiento de los compromisos medioambientales adquiridos por el Estado español a nivel europeo y mundial, así como el Plan Energético de Aragón.

Se considera conveniente que los proyectados Parques Eólicos y sus infraestructuras de evacuación estén situadas en el medio rural, ya que fomentar este tipo de instalaciones es una forma de proteger la vida rural frente a la invasión urbana (...) Una instalación de estas características tiene que situarse en el suelo no urbanizable dada su conexión con el medio rural ya que la ubicación está condicionada por la existencia de recurso eólico y las infraestructuras eléctricas adecuadas para la evacuación de la energía generada en el parque”.

Octavo. — Los residuos generados por la ejecución de la obra, así como los posteriores por el mantenimiento de la instalación, serán gestionados según el artículo 17 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

Noveno. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, de los establecidos en las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, en relación a los retranqueos a caminos rurales señalar que las modificaciones propuestas de la Subestación Jalón PRE no suponen variación de la superficie ocupada actualmente por las instalaciones existentes. Todas las actuaciones propuestas quedan pues dentro del vallado perimetral existente.

Décimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

Undécimo. — En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, la modificación de la Subestación eléctrica transformadora PRE 220/20 kv., tramitado por el Ayuntamiento de Plasencia de Jalón, a instancia de Sociedad Eólica y Ecológica Aragonesa, 53, S.L., y Sociedad Eólica Ribera Baja, S.L., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

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

* * *

6. Villanueva de Gállego. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de instalación de estación de protección catódica conectada a la red RAA-A7A tramitado por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, a instancia de Gas Natural Distribución SDG, S.A. (CPU 2014/183).

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, en solicitud de informe de autorización especial en suelo urbanizable no delimitado, para Instalación de Estación de protección catódica conectada a la red RAA-A7A, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Villanueva de Gállego, a instancia de Gas Natural Distribución, SDG,S.A., de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto técnico de junio de 2014, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 24 de octubre de 2014, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Solicitud por parte de la promotora, de 16 de julio de 2014, de licencia de obras objeto del proyecto que nos ocupa.

— Informe de los Servicios Técnicos Municipales de 22 de agosto de 2014.

— Decreto de Alcaldía de 27 de agosto de 2014, por el que se declara el interés público de la realización de las obras de instalación de la estación de protección catódica.

— Oficio de 23 de octubre de 2014 de remisión al BOPZ, de anuncio relativo a la apertura del trámite de información pública de la solicitud formulada por la promotora de autorización especial para la realización de las obras correspondientes.

— Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 1 de octubre de 2014, relativo al proyecto de instalación de Estación de Protección Catódica, por afección de la instalación al ámbito de protección del Cernicalo Primilla.

— Resolución del Jefe de Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón de 22 de octubre de 2014 por la que se autorizan las obras citadas, por lo que a la carretera A-23 se refiere.

— Proyecto técnico redactado en junio de 2014.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles.

Cuarto. — La Estación de Protección Catódica se ubica al noroeste del núcleo urbano de Villanueva de Gállego, en la parcela 51 del polígono 28, en suelo urbanizable no delimitado, asimilable a la categoría de suelo no urbanizable genérico denominado G2 Grado 2, según plano CL.2 Ordenación. Clasificación del suelo. Sistema viario del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.

También se encuentra en la zona de afección de las carreteras A-23 y A-1102.

La nueva estación de protección se compone de:

— Módulo transformador.

— Lecho anódico en pozo profundo.

Descripción de los trabajos a realizar:

— Obra civil:

— Realización de pozo de 220 milímetros de diámetro y 60 metros de profundidad.

— Realización de zanja para canalización de cables anódicos.

— Construcción de peana de hormigón para instalación del armario transformador.

— Construcción de arqueta (1 × 1 × 0,50 metros) para albergar el pozo.

— Instalación eléctrica:

— Instalación del equipo de control en el armario.

— Instalación del lecho anódico en el interior del pozo.

— Instalación del electrodo de referencia.

— Conducción de cables y conexión al transformador.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

• Acceso viario rodado, desde la Autovía A-23, a través de la Carretera Nacional N-330^a.

• Red de energía eléctrica: el equipo irá alimentando eléctricamente a tensión alterna 230 V- Hz. monofásica.

• Captación de aguas y evacuación y/ depuración de aguas residuales: la instalación no precisa.

• Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un apartado dedicado a la Gestión de Residuos.

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

La instalación se proyecta en suelo urbanizable no delimitado, regulado en el artículo 33 del texto refundido, en el que se señala que en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan parcial se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico, en los artículos 34 a 36. Dicho artículo remite por lo tanto a los artículos anteriores.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es adecuar parte de las instalaciones de protección catódica contra la corrosión de las canalizaciones de acero de la empresa promotora, mediante la instalación de una nueva Estación de Protección en el origen de la Red A7A.

Cuarto. — El municipio de Villanueva de Gállego cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 13 de abril de 2005.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, en suelo urbanizable no delimitado, regulado en el artículo 4.3.9 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria Tercera de texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), ni a Lugar de Interés Comunitario (LIC) o Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA).

Sin embargo, se encuentra la actuación dentro del ámbito de protección del Cernicalo Primilla, por lo que precisa informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. Dispone de informe favorable de dicho organismo, de fecha 1 de octubre de 2014.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula “instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”.

El artículo 33 del texto refundido, que regula el régimen del suelo urbanizable no delimitado, en el que se ubica la instalación, establece que: “En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 34 a 36...” Remite por lo tanto entre otros al artículo anterior que regula entre otros el suelo no urbanizable.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego en el

artículo 4.3.10 de sus normas urbanísticas, señala que a los efectos de valoraciones, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico. En su párrafo 2 se dice que “(...) en estos suelos son aplicables las condiciones del suelo no urbanizable tipo “Zona G2” descrito en el artículo 4.2.5”. En su párrafo d) añade “Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas normas, según su regulación particular. El procedimiento para su autorización será el establecido por la Ley 5/99 para suelos no urbanizables genéricos en sus artículos 23 a 25” (actualmente Ley 3/09 en sus artículos 30 a 32).

Al regular el suelo no urbanizable en el artículo 4.2.2.d) de las normas urbanísticas establece como una de las determinaciones generales en relación a este suelo que “Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del suelo no urbanizable”.

Según el artículo 4.2.11. de las normas “En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón (actual Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón) las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural”.

La clasificación de los usos se detalla en el artículo 4.2.12. en el que se puede entender incluido dicho uso Además todas las actividades descritas en dicho artículo similares se admiten en la Zona SNUG (G2)Grado 2.

Séptimo. — El artículo 36.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según decreto de Alcaldía de 27 de agosto de 2014, se resuelve “Declarar de interés público la realización de las obras de instalación de una estación de protección catódica conectada a la red RAA-A7A en este municipio, en suelo clasificado como suelo urbanizable delimitado”

Octavo. — Tras la consulta del Sistema de Información Territorial de Aragón y del Visor del Régimen Jurídico del Territorio, se ha detectado que las instalaciones se encuentran en la zona de afección de las carreteras A-23 y N-330, por lo que con carácter previo a la autorización municipal, el proyecto que nos ocupa deberá disponer de autorización de los organismos competentes en materia de carreteras.

Noveno. — Los residuos generados por la ejecución de la obra, así como los posteriores por el mantenimiento de la instalación, serán gestionados según el artículo 17 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados

Decimo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, los previstos en el artículo 4.2.21 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, regulan las condiciones particulares de la edificación vinculada a actividades de utilidad pública o interés social. Los parámetros urbanísticos vienen referidos por lo tanto en las normas a edificaciones y no a instalaciones, por lo que no serán de aplicación.

Undécimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

Duodécimo. — En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo urbanizable no delimitado, asimilable a suelo no urbanizable genérico, la instalación de Estación de protección catódica conectada a la Red RAA-A7A, tramitado por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, a instancia de “Gas Natural Distribución SDG, S.A.”, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

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

7. Mallén. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de interconexión de líneas aéreas de media tensión “Novillas” y “Mallén” tramitado por el Ayuntamiento de Mallén, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. (CPU 2014/189).

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Mallén, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable, para Interconexión de líneas aéreas de media tensión “Novillas” y “Mallén”, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Mallén, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de

Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja en fecha 8 de mayo de 2014, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 6 de noviembre de 2014, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

— Solicitud de la promotora de 19 de septiembre de 2014 ante el Ayuntamiento de Mallén de autorización especial en suelo no urbanizable.

— Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales de 27 de agosto de 2014.

— Resolución de Alcaldía de 9 de octubre de 2014, por la que se somete la solicitud de autorización especial para la instalación del proyecto que nos ocupa, a información pública, remitiendo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

— Proyecto técnico visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja en fecha 8 de mayo de 2014.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles.

Cuarto. — La línea discurre al norte del núcleo urbano de Mallén, por varias parcelas de los polígonos 1 y 2. Se producen cruzamientos de la línea proyectada con la Carretera N-232 en su P.k 295+032, con la NA-5200 a Cortes (Navarra), con la CP-2 a Novillas, con un gasoducto de gas natural y con una acequia. La línea se ubica en suelo no urbanizable genérico (sistema productivo agrario de regadío) según el plano 7-O (suelo no urbanizable) del Plan General de Ordenación Urbana de Mallén y en suelo no urbanizable especial en la zona de afección de la red de carreteras, según el plano 8-O (suelo no urbanizable especial protección).

Se pretende adecuar las Líneas Aéreas de Media Tensión “Novillas” y “Mallén” a la tecnología actual y mejorar la operación y calidad de servicio en su zona de distribución, además de instalar un nuevo conductor y apoyos de mayores prestaciones que sustituirán a apoyos existentes.

La instalación tiene las siguientes características generales:

Interconexión de líneas aéreas media tensión “Novillas” y “Mallén”

— La línea tiene su origen en el apoyo núm. 27, existente de Línea Aérea Media Tensión “Mallén” y su final en el apoyo núm. 17, en proyecto, de Línea Aérea Media Tensión Interconexión de Líneas Aéreas “Novillas” y “Mallén”, está compuesta por 2 apoyos nuevos a instalar, metálicos de celosía de 14 y 22 metros de altura sobre cimentaciones de hormigón en masa HM-20.

— La línea eléctrica aérea es trifásica de 13,2 kV, de tensión nominal y una longitud de 325,95 metros de línea a reformar.

— La línea consta de un circuito con 3 conductores del tipo 47-AL 1/8-ST1A (LA-56).

Derivación a Seccto. MO4768

— La línea tiene su origen en el apoyo núm. 28, en proyecto, de Línea Aérea Media Tensión Interconexión de Líneas Aéreas “Novillas” y “Mallén” y su final en el apoyo núm. 32, existente, de Línea Aérea Media Tensión Derivación a Seccto. M04768.

— La línea eléctrica aérea es trifásica de 13,2 kV, de tensión nominal y una longitud de 151,71 metros de línea a reformar.

— La línea consta de un circuito con 3 conductores del tipo 47-AL 1/8-ST1A (LA-56).

Conexión con Línea Aérea Media Tensión “Novillas”

— La línea tiene su origen en el apoyo núm. 17, en proyecto, de línea aérea media tensión interconexión de líneas aéreas “Novillas” y “Mallén” y su final en el apoyo núm. 16, objeto de otro proyecto, de línea aérea media tensión “Novillas”.

— La línea eléctrica aérea es trifásica de 13,2 kV, de tensión nominal y una longitud de 79,21 metros de línea a reformar.

— La línea consta de un circuito con 3 conductores del tipo 47-AL 1/8-ST1A (LA-56).

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

— Acceso viario rodado, por la carretera CP-2, y por caminos vecinales de acceso a fincas.

— Red de energía eléctrica: Discurre por el término municipal de Mallén entre los apoyos 16, 17, 27, 28 y 32.

— Captación de aguas y evacuación y/ depuración de aguas residuales: la instalación eléctrica no precisa.

— Retirada de residuos: el proyecto cuenta con un Estudio de Gestión de Residuos..

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

Vistos los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por

el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, las normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 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 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al suelo no urbanizable genérico, pero son aplicables también al suelo no urbanizable Especial en base al artículo 37 del citado texto refundido, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es adecuar las líneas aéreas de media tensión “Novillas” y “Mallén” a la tecnología actual y mejorar la operación y calidad de servicio en su zona de distribución, además de instalar un nuevo conductor y apoyos de mayores prestaciones que sustituirán a apoyos existentes.

El nuevo trazado, permitirá mantener el suministro de energía eléctrica durante la duración de las obras de ejecución de la línea en proyecto, a través de la línea existente, cuyos elementos se desmontarán al quedar en servicio la interconexión instalada.

Cuarto. — El municipio de Mallén cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 7 de noviembre de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Mallén, en suelo no urbanizable (genérico y especial), regulado en el artículo 31 y siguientes de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mallén, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera de texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

Al tratarse de líneas eléctricas aéreas, se deberá solicitar Informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula “instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”.

Por otra parte, al trazado de la instalación que se ubica en suelo no urbanizable especial, le será de aplicación el artículo 37 del citado texto, que en su párrafo 2.º señala que los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico “[...] podrán prever actividades, construcciones u otros usos que

puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos”.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Mallén en el artículo 32.2 de sus normas urbanísticas, se señala que a efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en suelo no urbanizable incluyen entre otros los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

El artículo 46 de las normas del Plan General regula las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, señalando que podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en la Ley Urbanística de Aragón (actual texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón). La tramitación será la del artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón (actual artículo 36).

El artículo 47 del citado Plan General regula la composición del suelo no urbanizable genérico y señala como uso principal de esta clase de suelo el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

Por otra parte, el artículo 49 del citado Plan General refiriéndose a suelo no urbanizable especial regula el régimen en lugares próximos a carreteras.

Séptimo. — El artículo 36.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. El interés público en las instalaciones eléctricas está implícito y es declarado por la propia legislación que regula el sector eléctrico, y la conveniencia de su emplazamiento en suelo no urbanizable, se debe a la propia ubicación de las instalaciones a las que va a dar suministro.

La parte del trazado de la instalación que discurrirá por suelo no urbanizable especial, no lesiona el valor específico que se quiere proteger, que se justifica según establece el artículo 37 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Octavo. — Tras la consulta del Sistema de Información Territorial de Aragón y del Visor del Régimen Jurídico del Territorio, se han detectado una serie de afecciones, por lo que con carácter previo a la autorización municipal, se solicitarán entre otros los informes o autorizaciones siguientes:

— Autorización de los organismos competentes en materia de carreteras por encontrarse las instalaciones en la zona de afección de las carreteras N-232, NA-5200 y CP-2.

— Autorización del Sindicato de Riegos Mallén-Novillas por el cruzamiento de la línea con varias acequias.

— Autorización del Servicio Provincial de Industria e Innovación de Zaragoza por cruzamiento de la instalación con ramal de gasoducto.

Noveno. — Los residuos generados por la ejecución de la obra, así como los posteriores por el mantenimiento de la instalación, serán gestionados según el artículo 17 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados

Décimo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, los previstos en el artículo 46.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mallén, no le serán aplicables al ser los definidos para una edificación y no para una instalación como la que nos ocupa.

Undécimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

Duodécimo. — En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 26 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable, en sus categorías de genérico y especial, la Interconexión de líneas aéreas de media tensión “Novillas” y “Mallén”, tramitado por el Ayuntamiento de Mallén, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

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

Respecto de estos acuerdos, que constituyen actos de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrá interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

Lo que se hace público en este “Boletín Oficial de Aragón”, sección de la provincia de Zaragoza (BOPZ), de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Zaragoza, a 16 de diciembre de 2014. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.

SECCIÓN SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

AINZÓN

Núm. 298

Aprobado definitivamente el presupuesto general del Ayuntamiento de Ainzón para el ejercicio 2015, al no haberse presentado reclamaciones en el período de exposición pública, y comprensivo del presupuesto general de la entidad, bases de ejecución y plantilla de personal, de conformidad con el artículo 169 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se publica el resumen del mismo por capítulos.

Presupuesto general 2015

Estado de gastos

Capítulo	Descripción	Importe consolidado
1	Gastos de personal	272.787,00
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	278.100,00
3	Gastos financieros	29.000,00
4	Transferencias corrientes	70.000,00
5	Fondo de contingencia y otros imprevistos	0,00
6	Inversiones reales	22.646,00
7	Transferencias de capital	0,00
8	Activos financieros	0,00
9	Pasivos financieros	94.274,00
	Total presupuesto	766.807,00

Estado de ingresos

Capítulo	Descripción	Importe consolidado
1	Impuestos directos	211.000,00
2	Impuestos indirectos	10.000,00
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	252.802,00
4	Transferencias corrientes	279.001,00
5	Ingresos patrimoniales	14.000,00
6	Enajenación de inversiones reales	1,00
7	Transferencias de capital	3,00
8	Activos financieros	0,00
9	Pasivos financieros	0,00
	Total presupuesto	766.807,00

Plantilla de personal

A) FUNCIONARIO DE CARRERA:

1. Escala de funcionarios con habilitación de carácter nacional:
— Una plaza de secretario-interventor, subescala Secretaría-Intervención, grupo A1/A2.

2. Escala de Administración General:

— Una plaza de auxiliar administrativo, grupo C2.

B) PERSONAL LABORAL FIJO:

— Una plaza de encargado de oficios varios.
— Una plaza de auxiliar administrativo.
— Dos plazas de peón de oficios varios.
— Tres plazas de limpiadora, jornada parcial.
— Una plaza de maestra de Escuela de Educación Infantil.
— Una plaza de técnico superior de Jardín de Infancia, jornada parcial.
— Una plaza de auxiliar de guardería.

C) PERSONAL LABORAL TEMPORAL:

— Dos plazas de coordinadores instalaciones deportivas (socorristas).
— Dos plazas de monitores actividades deportivas, jornada parcial.
— Una plaza de peón de jardinería.

Contra la aprobación definitiva del presupuesto podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establece la normativa vigente, según lo dispuesto en el artículo 171 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Ainzón, a 30 de diciembre de 2014. — El alcalde, Francisco Javier Corella Merle.

ALFAMÉN

Núm. 302

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 17 de diciembre de 2014, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza de contribuciones especiales para la urbanización de calles Ramón y Cajal y Diputación Provincial.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 17 del texto refundido de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se somete a información pública durante treinta días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOPZ, a efectos de que los interesados puedan promover reclamaciones. De no producirse, el acuerdo se entenderá elevado a definitivo.

Alfamén, 26 de diciembre de 2014. — El alcalde, Alejandro Gil Arnal.