

Con carácter previo a adoptar la resolución de baja, se dio audiencia a los interesados mediante la práctica de las pertinentes notificaciones, publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el BOPZ. Igualmente obra en cada expediente informe favorable del Consejo de Empadronamiento.

El procedimiento de baja se tramitó de conformidad con los artículos 15 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; artículo 72 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales (Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio), y la Resolución conjunta de la presidenta del Instituto Nacional de Estadística y del director general de Cooperación Territorial, por la que se dictan instrucciones a los Ayuntamientos sobre la gestión y revisión del padrón municipal [apartado II.1.c)].

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, indicándose que contra el presente decreto, que pone fin a la vía administrativa, según lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados en la misma forma ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, con arreglo a los señalado en los artículos 8.1, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio , reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Zaragoza, 24 de febrero de 2015. — El secretario general, P.D.: El jefe de Gestión de Datos de Población, P.A., Luis Moreno Soriano.

ANEXO		
Relación que se cita		
EXPTE.	NOMBRE Y APELLIDOS	DIRECCIÓN
0066123/14	CARMEN-MAFALDA GARCIA BORRERO	Jose Garcia Sanchez nº 28 , PLº, F
0066135/14	SERHIY PROTSENKO	Tenor Fleta (Avda.) nº 105 , 04º, IZ
0066135/14	IVAN SHYTRYUK	Tenor Fleta (Avda.) nº 105 , 04º, IZ
0066196/14	MAYQUEL-ELIZABET PARRA MAYORGA	Marqués de Ahumada nº 25 , 01º, DA
0066318/14	JESSICA-MARCELA RIPALDA ECHESI	Portugal nº 34 , 02º, IZ
0066599/14	CARLOS-MANUEL SALINAS DUARTE	Tajon (Obispo) nº 9 , 03º, J
0066697/14	RAUL GIMENEZ MARTIN	Cinegio nº 10 , 02º
0066758/14	CATALIN-VASILE STOICAN	Sanz Gadea nº 4 , Escalera DA, 05º, F
0067962/14	FRANCISCO LINARES CORTIJOS	Juan Regla (Fray) nº 20 , 04º, D
0068273/14	TONI DRAGAN	Eduardo Salvador Hernaz nº 8 , 03º, A
0069415/14	SEBASTIAN-ALONSO RESTREPO LOPERA	Minas nº 23 , 02º, 11
0069476/14	ADIL SFINI	Pedro Cubero nº 6 , ENº, IZ
0070094/14	ELSA-NOEMI CABEZAS BENAVIDES	Rio Cinca nº 34 , 04º, DA
0070094/14	CARLOS-O RODRIGUEZ OSNAYO	Rio Cinca nº 34 , 02º, DA
0070620/14	BRENDA-SOCORRO ORDOÑEZ	Rocio nº 5 , BJº, DA
0071140/14	BOURAMA MANDIANG	Melilla nº 20 , 01º, B
0071140/14	NFAMARA CISSE	Melilla nº 20 , 01º, B
0071420/14	ABDELHAFID HMIMNI	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	DIAE EL-AMRANI	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	MAHASSINE-HAKIMA ARSALANE	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	AHMED BENGNAZI	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	SMAIL AJJOUQA	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	EL-KHAMAR SAFAR	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	MOHAMED MAINA	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	MOHAMMED TALBI	San Pablo nº 123 , 03º
0071420/14	ABDELHADI SELK	San Pablo nº 123 , 03º
0071505/14	ANDREA-PAOLA FERNANDEZ TAPIA	San Marcial nº 40 , 02º
0071786/14	CONSTANTIN AMARIEI	Francisco Pradilla nº 16 , 03º, A
0071786/14	IONELA AMARIEI	Francisco Pradilla nº 16 , 03º, A
0071945/14	JOSE-IVAN MARTIN AGUILAR	Cisneros (Cardenal) nº 9 , 04º, 3
0072452/14	DANIEL-SORIN HERTANU	Cecilio Navarro nº 8 , 11º, DA
0072452/14	LACRAMIOARA-E CRIHAN	Cecilio Navarro nº 8 , 11º, DA
0076275/14	ABDERRAHIM HAMEL	Hermanos Pinzon nº 4 , 02º, N
0076397/14	ABDELKRIM CHIKHANE	Cn. de la Mosquetera 47 , Esc-8, 04º, B
0076519/14	ANDRES ALLOZA LOPEZ	Agustina de Aragón nº 63 , 01º, DA
0076886/14	ROSA-ELENA ACOSTA MENDOZA	Portugal nº 18 , 01º, DA
0076898/14	CARLOS PEREZ JUSTE	San Jorge (Grupo) nº 29 , 02º, DA
0077564/14	VALERICA PANAITTE	Santa Orosia nº 2 , Bloque 1, 09º, C
0077564/14	TUDORA PANAITTE	Santa Orosia nº 2 , Bloque 1, 09º, C
0077564/14	CRISTINEL LAZAR	Santa Orosia nº 2 , Bloque 1, 09º, C
0077564/14	LUCIAN-GABRIEL DUSCAS	Santa Orosia nº 2 , Bloque 1, 09º, C
0078425/14	GUILLERMO BARRUETA GOMEZ	Ps. de la Ribera nº 5 , Esc- IZ, 05º, A
0077830/14	PAPA-MACOUMBA GUEYE	Hilarión Eslava nº 15 , 04º, B
0080590/14	MARIUXI-ESTELA ARREAGA SALTOS	Espronceda nº 5 , 01º, IZ
0080590/14	JOHN-BRANDON COLALA ARREAGA	Espronceda nº 5 , 01º, IZ
0080590/14	HUGO-PATRICIO COLALA LALANGUI	Espronceda nº 5 , 01º, IZ
0080808/14	ANA-CAROLINA MARTINS DA COSTA	Gp. Gabriela Mistral, Bq-D, Pb-1, 3º, IZ
0080808/14	BRENDA-PAMELA CHAGAS COSTA	Gp. Gabriela Mistral, Bq-D, Pb-1, 3º, IZ
0081390/14	HALIMA KADRI	Menendez Pelayo nº 8 , 07º, PT
0081511/14	IONELA-C TINTAR	Maestro Estremiana nº 15 , PLº, DA
0081511/14	NICOLAE TINTAR	Maestro Estremiana nº 15 , PLº, DA
0082042/14	BABA SECK	Pio, Don Ballesteros nº 6 , 01º, C
0082042/14	OMAR NDIAYE	Pio, Don Ballesteros nº 6 , 01º, C
0082042/14	ASSIETOU SY	Pio, Don Ballesteros nº 6 , 01º, C
0082140/14	RIDDA KENNOUDI	Av. Moviera (MVR) nº 270 , Portal 10, BJº
0085016/14	NICOLETA CONSTANTIN	Garcilaso de la Vega nº 3 , 02º, B
0085016/14	DUMITRU CONSTANTIN	Garcilaso de la Vega nº 3 , 02º, B

EXPTE.	NOMBRE Y APELLIDOS	DIRECCIÓN
0085309/14	BASILISA NCHAMA ELO	Vidal de Canellas nº 9 , 03º, DA
0085652/14	EGBA OHENHEN	Soleiman nº 2 , 03º, A
0085884/14	JAIME-PATRICIO LANDETA CASTILLO	Reina Sofía (Plaza de La) nº 2 , 01º, A
0085884/14	RUTH-ELIZABETH CHECA CAPA	Reina Sofía (Plaza de La) nº 2 , 01º, A
0085884/14	JAIME-PATRICIO LANDETA CHECA	Reina Sofía (Plaza de La) nº 2 , 01º, A
0086256/14	ABDOULAYE TAMBEDOU SALL	Rio Cinca nº 40 , 05º, 2
0086256/14	ELHADJI-BABA FAYE	Rio Cinca nº 40 , 05º, 2
0086256/14	FATOU SALL	Rio Cinca nº 40 , 05º, 2
0086256/14	MOUHAMED-CHEIKH TAMBEDOU SALL	Rio Cinca nº 40 , 05º, 2
0086256/14	TAHIROU SALL	Rio Cinca nº 40 , 05º, 2
0087510/14	MOSES-OSAKPAMWAN ENADEGHE	Avda. César Augusto nº 90 , 02º
0087741/14	ARNOLD-JAVIER REYES SALAZAR	Mariano Barbasán nº 12 , Esc-B, 03º, IZ
0088993/14	DIALLO DIAW	Hermanos Pinzón nº 8 , PLº, IZ
0089170/14	LIZICA GHUIZAN	San Juan de la Peña nº 135 , 01º, A
0089622/14	AZARE JORZA	Dos de Mayo nº 54 , 01º, IZ
0092072/14	SAFWAT ABD-ELAAL MOHAMED	Conde de Aranda nº 112 , 02INº, IZ
0092072/14	IBRAHIM ABD EL-AAL	Conde de Aranda nº 112 , 02INº, IZ
0092842/14	HEYDI-GUISELLA ARAUZ	Escuela nº 18 , 01º, G
0093458/14	MOUADH KERKAR	Mingote (Maestro) nº 1 , 02º, CT
0093458/14	RIAD REGUIG	Mingote (Maestro) nº 1 , 02º, CT
0093458/14	SOHAIB KERKAR	Mingote (Maestro) nº 1 , 02º, CT

Confederación Hidrográfica del Ebro

COMISARÍA DE AGUAS

Núm. 2.083

Jesús Gil Guarinos ha solicitado la autorización cuyos datos y circunstancias se indican a continuación:

CIRCUNSTANCIAS:
Solicitante: Jesús Gil Guarinos.
Objeto: Corta de árboles en 0,2479 hectáreas, de las cuales 0,01 hectáreas se sitúan en dominio público hidráulico y el resto en la zona de policía, con carácter de explotación maderera.
Cauce: Río Jiloca.
Paraje: “Peralejo”, polígono 10, parcela 9.
Municipio: Murero (Zaragoza).
Se advierte la posibilidad de presentar peticiones en competencia e incompatibles con la petición inicial en virtud del artículo 72 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados con esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro durante el plazo de veinticinco días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOPZ, a cuyo efecto el expediente y la documentación técnica estarán de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sagasta, 26-28, Zaragoza), en horas hábiles de oficina.
Zaragoza, a 27 de enero de 2015. — El comisario de Aguas, P.D.: El comisario adjunto, Francisco José Hijós Bitrián.

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 2.066

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 28 de enero de 2015.

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

I. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO GENERAL:
1. **Luesia.** — *Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. CPU 2012/155.*
Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:
Primero. — La nueva documentación, relativa al Plan General de Ordenación Urbana, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fechas 5 y 21 de agosto, 5 y 8 de septiembre, así como 22 y 23 de diciembre de 2014.
La referida documentación tiene por objeto dar cumplimiento a los reparos y prescripciones indicados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 22 de julio de 2014.
Segundo. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 6 de mayo de 2011, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 110, de fecha 18 de mayo de 2011, y en “Heraldo de Aragón” de 16 de mayo de 2011. Según consta en el expediente se formulan 35 escritos de alegaciones.
Tercero. — Con fecha 23 de noviembre de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Luesia adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado en este precepto se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Cuarto. — Sobre el presente Plan General de Ordenación Urbana, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha pronunciado con anterioridad en cuatro ocasiones; la última de ellas en sesión de 22 de julio de 2014, en donde se adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, dando por subsanados los reparos señalados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 27 de febrero de 2014, a excepción de los reparos indicados en el apartado segundo del presente acuerdo.

Segundo. — Mantener los reparos indicados en el fundamento de derecho cuarto, y en particular los siguientes:

— Ha de aportarse nuevo informe de la dirección general de Interior.

— Ha de corregirse los errores detectados en las fichas del anexo V de la NOTEPA.

Tercero. — Ordenar la publicación de las normas urbanísticas.

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

Quinto. — La documentación presentada para la subsanación de los reparos señalados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 22 de julio de 2014, está constituida por:

— Fichas del anexo V según NOTEPA, en formato papel y digital.

— Anexo estudio de inundabilidad, fecha septiembre de 2014.

— Nuevo informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, de fecha 9 de diciembre de 2014.

Sexto. — Visto el informe de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

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 marco normativo aplicable al presente Plan General de Ordenación Urbana simplificado es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar, no obstante, 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, y su articulado objeto de refundición por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. De conformidad con la disposición transitoria cuarta del citado 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 redacción original.

Segundo. — Cabe destacar que desde el último acuerdo del Consejo Provincial en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, el 22 de julio de 2014, y previamente a este último informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, este organismo había emitido otro informe con fecha 29 de julio de 2014 en base a un estudio de inundabilidad elaborado por el arquitecto redactor del Plan General con fecha octubre de 2013.

En aquel se indicó, respecto al estudio de inundabilidad remitido, que la simulación hidráulica para el río Villa no se consideraba suficiente. La simulación hidráulica realizada para el barranco Val de Grotta sí se dio por válida, manteniendo la recomendación de destinar el área colindante con el cauce a zonas verdes o zonas libres.

En conclusión, se indicó que no quedaba suficientemente justificado el carácter no inundable del suelo urbano consolidado en la margen izquierda del río Villa, debiéndose completar el número de secciones transversales del río, en el estudio de inundabilidad, en especial aguas abajo del puente de la A-1202, o bien realizar una simulación completa del tramo urbano del río Villa, mediante un modelo hidráulico de los comúnmente admitidos (tipo HEC-RAS o similar). Por consiguiente, se indicó que seguían siendo válidas todas las recomendaciones incluidas en el informe anterior de 2011.

El estudio de inundabilidad que se aporta ahora tiene fecha de septiembre de 2014, es redactado en cumplimiento de las prescripciones del informe en materia de protección civil emitido el 29 de julio de 2014, y es objeto de nuevo informe en esta materia con fecha 9 de diciembre de 2014.

Tercero. — En el fundamento de derecho cuarto del último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de 22 de julio de 2014, se indicó, en referencia a los dos reparos señalados y textualmente, lo siguiente, señalado en cursiva y negrita:

• Reparó núm. 1 del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de julio de 2014.

[...] En relación al estudio de inundabilidad elaborado con fecha de octubre de 2013, se señaló la recomendación de remitirlo a la Dirección General de Interior, una vez verificada su corrección por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por si estimase pertinente realizar alguna consideración.

A este respecto, consta la emisión de un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 11 de marzo de 2014, en el que, analizado el estudio de inundabilidad referido, se indica que no se estima necesario aportar consideraciones adicionales al informe emitido anteriormente en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, por lo que se ratifica lo informado en el mismo.

No consta, sin embargo, la emisión de informe por parte de la Dirección General de Interior, solicitado por el Ayuntamiento de Luesia con fecha 17 de junio de 2014.

Se indicó además que, dado que dicho estudio se refiere únicamente a las zonas del río Villa y del barranco Val de Grotta en su proximidad al suelo urbano y urbanizable, se considera recomendable indicar expresamente, en el artículo 83, la necesidad de analizar los riesgos con carácter previo a la autorización de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable.

En relación a esta última recomendación no se ha llevado a cabo ninguna modificación en el artículo referido de las Normas Urbanísticas [...].

Se aporta ahora el último informe solicitado por el Ayuntamiento de Luesia a la Dirección General de Interior, emitido con fecha 9 de diciembre de 2014.

En este se indica, respecto al último estudio de inundabilidad remitido, que este incluye la simulación hidráulica del río Villa mediante el software HEC-RAS desde el puente de la A-1202 hasta las inmediaciones de las viviendas situadas en confluencia de la calle San Miguel con la calle Pedregal, habiéndose realizado tres secciones transversales complementarias aguas abajo del citado puente. A partir de los caudales previamente calculados por el método racional, se determinan varios parámetros para el cauce del río Villa, tales como nivel de agua, sección mojada y velocidad, en las tres secciones comentadas, para los periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

A la vista de estos resultados, el estudio de inundabilidad llega a la conclusión de que el caudal que permite desaguar las secciones a este nivel de agua es superior a los caudales máximos de avenida calculados para los distintos periodos de retorno. Por lo tanto, el río no se desborda en los puntos estudiados.

De acuerdo con esto, se indica en el informe que el nuevo estudio de inundabilidad aportado da cumplimiento a las prescripciones de este Servicio recogidas en el informe previo. En consecuencia, se considera que igualmente se ha atendido a las recomendaciones tercera y cuarta contenidas en el informe emitido a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, en lo que respecta a la elaboración de un estudio de inundabilidad de detalle para el río Villa y el barranco Val de Grotta.

Se señala, por último, que recogiendo en todo caso lo indicado en las citadas recomendaciones, habida cuenta de que las velocidades de agua a la altura de las secciones una y dos son del orden de 2,0 a 2,5 m/s (tomando como referencia la avenida de 100 años de período de retorno), se estudiará si procede alguna medida de protección de la margen izquierda, en función de los materiales que la compongan.

Se reproducen textualmente a continuación las recomendaciones que, en relación al tema específico de la inundabilidad que nos ocupa, se habían indicado en el citado informe favorable de la Dirección General de Interior a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, emitido el 22 de julio de 2011:

[...] 2ª.- Respecto al posible riesgo de desbordamientos y afecciones por inundación, si bien ya se ha expuesto que en lo que se refiere a los nuevos ámbitos (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) solo sería destacable en el caso de la UE-1, el Plan de Emergencia de Protección Civil de la Comarca de Cinco Villas recoge una serie de medidas para evitarlo, de las que se destacan:

• *Realización de estudios de inundabilidad.*

• *Desbroce de los cauces y eliminación de posibles obstáculos, especialmente en el entorno inmediato al núcleo urbano.*

3ª.- La condición anterior será de especial cumplimiento para el caso de las dos viviendas unifamiliares incluidas en el suelo urbano consolidado y situadas en la confluencia de la calle Pedregal con calle San Miguel. En este caso, dado que se trata de un suelo ya edificado, tras los resultados del estudio de inundabilidad se podrían analizar otras medidas como la consolidación y recrecimiento de los muros existentes en la margen, en caso necesario.

4ª.- En cuanto al barranco Val de Grotta, que atraviesa el suelo definido como urbanizable no delimitado, Área 1, indicar que las figuras urbanísticas que desarrollen esta área deberán respetar la sección de dicho cauce, siendo recomendable concentrar las zonas verdes y espacios libres del ámbito entorno al cauce[...].

• Reparó núm. 2 del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de julio de 2014.

[...] En relación a la Norma Técnica de Planeamiento, se indicó la necesidad de aportar nuevamente las fichas del Anexo V actualizadas. Éstas se han aportado de nuevo, si bien se detectan los siguientes errores materiales:

—*Página 8: aprovechamiento medio de la UE-1.*
—*Página 13: aprovechamiento objetivo y subjetivo del Área 1, desglose de dotaciones locales de equipamientos[...].*

Se aportan ahora unas nuevas fichas, contando con diligencia del Ayuntamiento, con los datos señalados corregidos, dándose por subsanado el reparo. En virtud de lo expuesto,
El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:
Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, dando por subsanados los reparos señalados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 22 de julio de 2014.
Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Luesia e interesados.
Tercero. — Ordenar la publicación de las normas urbanísticas en el “Boletín Oficial de Aragón”, en la sección provincial (BOPZ).

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. *Justificación y ámbito.*
1. Las presentes Normas y Ordenanzas, de acuerdo con la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA), tienen por objeto la regulación del régimen jurídico de los actos de edificación y usos del suelo de la totalidad del término municipal.
2. Las presentes Normas y Ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Luesia (Zaragoza).
Art. 2. *Alcance.*
1. Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial resulten de aplicación prevalente.
2. Será de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes Normas y Ordenanzas.
Art. 3. *Interpretación de los documentos del PGOU-S.*
1. Corresponde al Ayuntamiento de Luesia el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este PGOU-S dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.
2. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:
—Las disposiciones contenidas en las Normas y Ordenanzas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidas en la Memoria del Plan General, y subsidiariamente de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.
—El contenido de las Normas y Ordenanzas prevalecerá sobre los restantes documentos del Plan.
—Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

Art. 4. *Vigencia.*
El presente Plan General de Ordenación Urbana de Luesia entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo con el texto íntegro de las presentes Normas Urbanísticas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 73 de la LUA y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
Este PGOU-S tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de que pueda alterarse su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legalmente previstos.
Este PGOU-S se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de 15 años.

Art. 5. *Circunstancias de revisión.*
Son motivos de revisión o sustitución del planeamiento, los previstos en la legislación urbanística, de ordenación del territorio y de carácter sectorial.

Art. 6. *Modificaciones del planeamiento.*
1. Las alteraciones de las determinaciones del PGOU-S que no constituyan motivo de revisión se considerarán modificaciones del planeamiento. Las modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la LUA.
2. El documento urbanístico de modificación deberá recoger las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la modificación.
- b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

Art. 7. *Publicidad.*
El PGOU-S, con sus planos, documentación ambiental, memorias, normas urbanísticas y catálogo serán públicos, por lo que cualquier persona podrá consultarlos e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

Art. 8. *Consulta urbanística.*
Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable de una finca, en los términos señalados en la normativa de aplicación.

Dicha información especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tengan atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de haberse solicitado la información.
El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá cédula urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias señaladas en el párrafo anterior.
En todo caso, para la parcelación, edificación y cualquier otra utilización de los predios se podrá exigir la aportación de la cédula urbanística del mismo.
Art. 9. *Exhibición y obtención de copias de planos.*
Los planos del planeamiento vigente aprobado definitivamente estarán para su exhibición a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en la Secretaría del Ayuntamiento, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.
Quienes deseen tomar copias de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada lo solicitarán del Ayuntamiento, ingresando en las arcas municipales la tasa correspondientes, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

USO RESIDENCIAL

Art. 10. *Uso residencial.*
El uso residencial queda reflejado en cada una de las categorías de suelo urbano.

CAPÍTULO 2

USO INDUSTRIAL

Art.11. *Uso industrial.*
El uso industrial queda reflejado en cada una de las categorías de suelo urbano.

CAPÍTULO 3

USO TERCIARIO

Art.12. *Uso terciario.*
1. Los suelos pertenecientes al sistema general de servicios son los que aparecen delimitados como tales en el plano de “Usos y Alturas”, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.
2. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de servicios, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan.

CAPÍTULO 4

USO DOTACIONAL

Art.13. *Uso dotacional.*
1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos son los que aparecen delimitados como tales en el plano de “Alineaciones y Sistemas Generales”, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.
2. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 14. *Altura de la edificación residencial.*
1. Se denomina altura de edificación la distancia máxima existente entre la rasante oficial y la parte inferior del último forjado, medida verticalmente y sobre la línea de fachada.
2. La altura de edificación en ningún caso, salvo en la rehabilitación de edificios existentes, podrá ser superior a 10 metros.
3. El número máximo de plantas edificables en suelo urbano es de tres, contabilizándose entre ellas la planta baja. Se incluyen también los semisótanos que sobresalgan más de un metro por encima de cualquiera de las rasantes oficiales en contacto con la edificación.
4. La altura máxima libre de la planta baja se fija en 4 metros y la altura mínima de las plantas de pisos en 2,50 metros.
5. No se autoriza ningún tipo de ático, buhardillas ni plantas retranqueadas para usos residenciales por encima de la altura máxima de edificación. Sola-

mente se autoriza la construcción de la cubierta, chimeneas, caja de escaleras, cuarto de máquinas del ascensor, antenas receptoras, pararrayos, depósitos de agua y grano o cuartos de instalaciones.

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

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

1. ALTURAS LIBRES: La altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50 metros en todas las dependencias, excepto en armarios, trasteros, pasillos, baños y cocinas, donde podrá ser de hasta 2,30 metros.

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

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

4. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS:

Las superficies mínimas de las distintas dependencias serán:

Dormitorio de una cama: 6 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.

Dormitorio de dos camas: 10 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.

Comedor o cuarto de estar: 14 metros cuadrados y lado mínimo 2,80 metros.

Cocina: 5 metros cuadrados y lado mínimo 1,70 metros.

Aseo: 2 metros cuadrados.

Cocina-comedor: 18 metros cuadrados y lado mínimo 2,80 metros.

Pasillos: Ancho mínimo 0,90 metros, sin que, motivado por pilares o conductos verticales, pueda tener en algún punto una anchura inferior a 0,80 metros.

Vestíbulo: Ancho mínimo de 1,20 metros.

5. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Toda pieza vividera tendrá luz y ventilación directa del exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

6. ZAGUANES: Los zaguanes de entrada a edificios de dos o más viviendas tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de las escaleras.

7. ESCALERAS: En edificios colectivos de vivienda con dos o más viviendas, las escaleras tendrán un ancho mínimo libre de 1 metro, con una altura máxima de contrahuella de 18,5 centímetros. Y con un fondo mínimo de huella de 28 centímetros, no permitiéndose las escaleras compensadas.

El hueco de escalera cumplirá con lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación (CTE).

8. AISLAMIENTOS: Todos los parámetros de cerramiento del edificio, así como las cubiertas, tendrán el aislamiento térmico necesario para en cada momento cumplir la normativa vigente de aislamiento para las viviendas de protección oficial.

Todas las condiciones de diseño para viviendas cumplirán con lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación (CTE).

Art. 16. *Condiciones de diseño para oficinas y comercio.*

1. Se podrán instalar en cualquier planta del edificio siempre que la zonificación permita su uso.

2. La altura mínima libre será de 2,50 metros y su superficie no será inferior a 1 metro cuadrado.

3. La ventilación e iluminación podrá ser natural o artificial.

4. Dispondrá como mínimo de un aseo con retrete y lavabo, ventilado, con una superficie mínima de 1,5 metros cuadrados.

5. Además de todo lo anterior, cumplirán todas aquellas normas que sean de aplicación para la actividad a la que se destina.

Art. 17. *Condiciones de diseño para industrias.*

1. Las industrias se permitirán en aquellas zonas que las Normas determinen, y con las limitaciones en ellas expresadas.

2. Cumplirán la normativa de Seguridad e Higiene en el trabajo, así como la de Actividades Insalubres, Molestas, Nocivas y Peligrosas.

CAPÍTULO 2

HIGIENE Y CALIDAD

Art. 18. *Evacuación de aguas residuales.*

1. En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, prohibiendo los pozos ciegos.

2. Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente. Como principio general no se autorizará nada más de una acometida por finca. Únicamente se podrán hacer dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen y siempre con justificación técnica.

3. La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio, en zona accesible, con tapa registrable y cierre hermético.

4. Las nuevas redes deben, siempre que sea posible, conectarse con las ya existentes, evitando que se generen nuevos puntos de vertidos. Esto debe ser así no solo con los suelos urbanos, sino con aquellos suelos urbanizables.

5. Los vertidos a la red obligatoriamente deben cumplir las características admisibles reflejadas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

6. En los suelos que permitan actividades ganaderas debe prohibirse estrictamente el vertido de purines al alcantarillado, ya que los citados residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

7. La actividad industrial deberá tener las siguientes condiciones:

En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas, en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004, de 24 de febrero), estas deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

8. De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD), se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

—En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial o 150 euros por habitante equivalente.

—En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

9. Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Luesia para que este a su vez, las entregue al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

10. Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.

11. Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (PASD), regulado en el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

12. Cuando se quiera realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, según el artículo 78 del reglamento de Dominio Público Hidráulico, se debe pedir autorización previa al Organismo de Cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Art. 19. *Condiciones generales.*

Todas las viviendas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas que exige la Orden del 29 de febrero de 1944 del Ministerio de Gobernación, modificada por Dictamen de la Dirección General de Arquitectura de 15 de noviembre de 1945, además de las que se expresan a continuación.

CAPÍTULO 3

DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 20. *Dotación de servicios.*

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

Las normas de distinto carácter dictadas por otras Administraciones públicas competentes, tales como la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), el Código Técnico de Edificación (CTE) y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

CAPÍTULO 4

SEGURIDAD

Art. 21. *Medidas de seguridad.*

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

CAPÍTULO 5
ESTÉTICAS

- Art. 22. *Condiciones de estética.*
1. Con carácter general, se tenderá a conseguir que las nuevas edificaciones armonicen con el carácter de las existentes, sin que ello suponga buscar un mimetismo con formas pasadas o un conservadurismo a ultranza.
 2. La armonía urbana se deberá conseguir con la elección de los materiales y tonos y con la creación de volúmenes que a criterio del proyectista, sean los adecuados.
 3. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 122/2009, de 7 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, la villa de Luesia (BOA núm. 136 de 16 de julio de 2009), y en el Plan Especial de Protección que lo desarrolle.

Las determinaciones establecidas para las condiciones estéticas en el ámbito declarado Conjunto Histórico de la Villa de Luesia se recogen en el anexo II del Decreto 122/2009, de 7 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, la Villa de Luesia (Zaragoza).

4. Condiciones generales de intervención en función de las diferentes categorías de protección establecidas en el catálogo:

- A. PROTECCIÓN INTEGRAL.
- Obras permitidas:
1. Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento (sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción y rehabilitación (sin afectar a los elementos morfológicos protegidos).
 2. Asimismo, se permiten las obras de rehabilitación que no supongan reducción ni aumento en el número de viviendas ni en la superficie total de las mismas en relación a la condición del edificio antes de las obras.
 3. También se permiten las obras de rehabilitación que, sin disminución de la superficie destinada a uso residencial, disminuyan ni aumenten el número de viviendas para cumplir las condiciones de vivienda mínima fijada en estas Normas Urbanísticas.

4. Por último se permiten las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotaciones o que persiga la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

5. Estos tipos de obras solo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

- Obras prohibidas:
6. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio no se encuadren en las definiciones anteriores (reestructuración, demolición).

- B. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.
- Obras permitidas:
1. Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento, reestructuración.

2. Se permite la ampliación, hasta los límites de la edificabilidad fijada en la zona.

- Obras prohibidas:
3. No queda expresamente prohibidas ningún tipo de obras.

- C. PROTECCIÓN AMBIENTAL.
- Obras permitidas:

1. Restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración, ampliación (hasta los límites de edificabilidad fijados en su zona).

2. En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.

3. En los casos de obras de reestructuración u obra nueva, las condiciones de edificabilidad son las que corresponden en función de las Ordenanzas de aplicación.

4. En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad podrá materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

- Obras prohibidas:
5. No queda expresamente prohibida ninguna tipo de obra.

- D. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
- Cualquier intervención en los yacimientos arqueológicos estará subordinada a la obtención de autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

- E. YACIMIENTOS PALEONTOLÓGICOS.
- Cualquier intervención en los yacimientos arqueológicos estará subordinada a la obtención de autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

TÍTULO IV
CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO 1
VÍAS PÚBLICAS

- Art. 23. *Red viaria.*
- Está constituida por los suelos destinados al movimiento de peatones, vehículos propios de las áreas urbanas del transporte en carretera.
- En relación con sus funciones en la estructura territorial y urbana, la red viaria se ordena, con carácter prioritario, para satisfacer las funciones siguientes:

- Vías rurales.
 - Vías locales.
- Tendrán el régimen y la consideración de vías locales las calzadas colectoras que se establezcan en las vías del sistema general, cuando tengan funciones de acceso o implantación de servicios urbanísticos al servicio de los suelos contiguos. Cuando se dé esta circunstancia en suelos urbanos no consolidados o urbanizables, el suelo ocupado por la vía colectora formará parte de la superficie neta del sector a efectos del cálculo de edificabilidad.

CAPÍTULO 2
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Art. 24. *Espacios libres públicos.*
- El sistema de zonas verdes y espacios libres comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación del arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

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

CAPÍTULO 3
SERVICIOS URBANOS

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

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

2. Servicios de infraestructura:
 - Usos de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas del núcleo urbano.

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

- Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos u otras infraestructuras de control y protección del tráfico de las redes y del medio ambiente.

Las condiciones técnicas mínimas que debe cumplir la red de saneamiento municipal tendrán las siguientes características:

- a) — Tipología: Red de sistema unitario.
- Diámetros: 300 milímetros de diámetro como mínimo para los colectores de saneamiento.
- Velocidades: 1 metro por segundo.
- Material: PVC-SN4.
- Elemento obligatorio: La pendiente mínima del trazado de la red de saneamiento será como mínimo del 1%.

- En los inicios de la red se colocará un grifo o cámara de descarga.
- b) Infraestructuras de la telecomunicación.

- c) Estaciones de venta de carburantes.
3. Administración pública:

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

- a) Administración general del Estado.
 - b) Administración de la Comunidad Autónoma
 - c) Administración local.
- Las Administraciones de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas también tendrán a estos efectos la consideración pública.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 26. *Concepto.*

Tendrán la consideración de suelo urbano:

1. Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Los terrenos que el PGOU-S incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del planeamiento, los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

3. Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Art. 27. *Condición de solar.*

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

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

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

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

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

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

Art. 29. *Categorías de suelo urbano.*

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

Art. 30. *Suelo urbano no consolidado.*

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

Art. 31. *Suelo urbano consolidado.*

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

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

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 34. *Altura máxima en calles.*

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

ANCHO MEDIO	ALTURA MÁXIMA	NÚM. MÁXIMO DE PLANTAS
Menor, igual o mayor a 6 metros	10 metros	3

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

Art. 35. *Altura máxima en esquinas.*

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

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

Art. 36. *Altura máxima en plazas.*

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

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

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

1. No se permiten cuerpos volados cerrados.

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

3. El vuelo abierto máximo permitido es:

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

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

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

Art. 38. *Sótanos y semisótanos.*

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

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

Art. 39. *Plantas bajas.*

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

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

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

Art. 40. *Alineaciones exteriores.*

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

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

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

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

Art. 41. *Patios interiores.*

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

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

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

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

Art. 42. *Vuelos y salientes en fachadas.*

1. Se permitirán vuelos de fachada solo a partir de una altura de 3,5 metros sobre la rasante de la acera en cada vertical del vuelo.

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

Se permiten aleros de cubiertas.

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

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

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

5. El vuelo máximo de aleros y balcones será el establecido en el artículo 37 de las presentes NNSS referente a cuerpos volados sobre espacios públicos.

6. Se permiten vuelos y salientes en planta baja a modo de marquesinas, rótulos o elementos decorativos, con las mismas condiciones establecidas en estas Normas, y con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 metros.

Art. 43. *Medianerías al descubierto.*

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

Art. 44. *Solar mínimo.*

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

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

CAPÍTULO 2

REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS

Art. 45. *Disposiciones generales.*

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

Se contemplan las siguientes zonas:

- Casco antiguo.
- Área extensión.
- Área de baja densidad.
- Equipamientos.

SECCIÓN PRIMERA

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO

Art. 46. *Casco antiguo.*

Se ordena a nivel de renovación interior urbana.

Art. 47. *Limitaciones de usos.*

USO CARACTERÍSTICO:

—Residencial: uso de vivienda, se permiten usos entre medianeras.

USOS COMPATIBLES:

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

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

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

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

—Religioso: Sin limitaciones.

—Cultural: Sin limitaciones.

—Espectáculos: Se permite con un máximo de 500 localidades.

—Deportivo: Se permite sin limitaciones siempre que no constituya espectáculo público.

—Benéfico y sanitario: Sin limitaciones.

—Representativo: Sin limitaciones.

—Garajes.

—Salas de reuniones.

—Talleres domésticos.

—Oficinas.

USOS TOLERADOS:

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

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

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

Art. 48. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

a) Edificabilidad:

Se establece una edificabilidad de 2,5 metros cuadrados por metro cuadrado. En caso de demolición de la edificación se podrá construir el volumen demolido.

b) Ocupación:

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

c) Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en 90 metros cuadrados.

En caso de demolición de la edificación se podrá construir el volumen demolido, no permitiéndose segregaciones.

d) Fondo edificable:

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de 16 metros.

e) Frente de fachada:

Se establece un frente mínimo de fachada de 5 metros para segregar y en parcelas anteriores la fachada existente.

f) Altura máxima y número de plantas:

Planta baja (altura máxima de 4 metros) más dos (de 3 metros).

Art. 49. *Condiciones estéticas.*

1. Cubiertas:

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color ocre o tonos tierra. Los paneles de captación solar integrados en el faldón de cubierta solo se permitirán en el caso de que se demuestre de forma fehaciente que no resultan visibles desde vial ni espacio público.

Se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo.

Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Las cubiertas planas que den a vial público quedarán prohibidas, permitiéndose en el resto.

Se prohíbe el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial.

Se permiten las cubiertas planas transitables en planta baja, excepto los tres primeros metros de la cubierta que dan a vial, que tendrán que ser inclinados y de teja árabe.

2. Fachadas:

a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo aplantillado de tipo antiguo, de colores claros. Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

3. Obras:

—Obras de nueva planta. Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

—Obras sobre edificios demolidos. En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

4. Medianerías:

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5. Huecos:

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

6. Conservación y limpieza:

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

7. Anuncios y rótulos:

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

SECCIÓN SEGUNDA

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL ÁREA DE EXTENSIÓN

Art. 50. *Área de extensión.*

Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano existente.

Art. 51. *Limitaciones de usos.*

Se permiten los mismos usos que en el área de Casco Antiguo y con las mismas limitaciones, salvo los usos comerciales e industriales, que solo podrán ubicar en planta baja.

La superficie de uso de almacenes o industria se regula de la siguiente manera:

—Uso industrial: Se permiten industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 10 H.P. de potencia instalada, 100 metros cuadrados de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro.

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

Art. 52. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

a) Edificabilidad:

Se establece una edificabilidad máxima de 2 metros cuadrados por metro cuadrado.

b) Ocupación:

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

c) Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en 150 metros cuadrados.

d) Fondo edificable:

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de 15 metros.

e) Frente de fachada:

Se establece un frente de fachada de 6,5 metros.

f) Altura máxima y número de plantas

Planta baja (altura máxima de 4 metros), más dos (de 3 metros).

Art. 53. *Ordenanzas aplicables.*

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 54. *Condiciones estéticas.*

1. Cubiertas:

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color rojo o crema rojizo. Se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo.

Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Los paneles de captación solar integrados en el faldón de cubierta solo se permitirán en el caso de que se demuestre de forma fehaciente que no resultan visibles desde vial ni espacio público.

Se permiten las cubiertas planas transitables en planta baja, excepto los tres primeros metros de la cubierta que dan a vial, que tendrán que ser inclinados y de teja árabe, de forma que no resulten visibles desde la vía pública.

2. Fachadas:

a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo apantillado de tipo antiguo, de colores claros. Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

3. Obras:

—Obras de nueva planta. Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

—Obras sobre edificios demolidos. En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entren con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

4. Medianerías:

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5. Huecos:

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

6. Conservación y limpieza:

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

7. Anuncios y rótulos:

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL ÁREA DE BAJA DENSIDAD

Art. 55. *Área de baja densidad.*

Comprenderán los terrenos que completan al actual casco urbano existente (casco antiguo y área de extensión).

Art. 56. *Limitaciones de usos.*

Se permite la vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera.

Los mismos usos y tiene las mismas limitaciones que el área de casco antiguo y área de extensión, salvo los usos comerciales e industriales que solo podrán ubicar en planta baja.

La superficie de uso de almacenes o industria se regula de la siguiente manera:

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

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

Art. 57. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

a) Edificabilidad:

Se establece una edificabilidad máxima de 0,35 metros cuadrados por metro cuadrado.

b) Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación no será superior a un 35% de la superficie neta de la parcela.

c) Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en 400 metros cuadrados.

d) Fondo edificable:

En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, el fondo máximo edificable es de 15 metros.

e) Frente de fachada:

No se establece un frente de fachada mínimo.

f) Altura:

Planta baja (de 3,5 metros) más una (de 3 metros). Total: 6,5 metros.

Art. 58. *Ordenanzas aplicables.*

En todos los casos son de aplicación las Ordenanzas Generales y de edificación que forman parte del presente documento.

Art. 59. *Condiciones estéticas.*

1. Cubiertas:

La única cubierta permitida será la de teja árabe de color rojo o crema rojizo; se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo.

Quedan totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas.

Se prohíben las cubiertas planas.

Se permiten los paneles solares integrados en el faldón de la cubierta, no siendo superiores al 40% de su superficie.

Se permiten las cubiertas planas transitables en planta baja, excepto los tres primeros metros de la cubierta que dan a vial, que tendrán que ser inclinados y de teja árabe.

2. Fachadas:

a) Solamente se permiten como materiales vistos en fachadas la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo apantillado de tipo antiguo, de colores claros. Cualquier otro material deberá ser revocado o pintado.

b) Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

3. Obras:

—Obras de nueva planta. Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

—Obras sobre edificios demolidos. En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

4. Medianerías.

Las paredes medianeras que han de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5. Huecos.

Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

6. Conservación y limpieza.

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados, que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

7. Anuncios y rótulos.

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachada, se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 60. *Zona de equipamientos.*

Comprenderán los terrenos destinados a la ubicación de equipamientos colectivos.

Art. 61. *Limitaciones de usos.*

Solo se permiten los usos que a continuación se enumeran:

—Religioso: Sin limitaciones.

—Cultural: Sin limitaciones.

—Deportivo: Sin limitaciones.

—Benéfico y sanitario: Sin limitaciones.

—Espectáculos: Solo si es de iniciativa municipal y para su explotación.

—Zonas libres: Sin limitaciones.

—Vivienda: Solo para el servicio de una determinada instalación de equipamiento colectivo.

Art. 62. *Limitación de parcela.*

a) Edificabilidad:

Sin limitaciones expresas.

Los edificios serán los necesarios para los usos a implantar.

b) Ocupación:

Sin limitaciones expresas.

Los edificios tendrán las medidas y volúmenes que dicte su función.

TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 63. *Suelo urbanizable.*

Se trata de los terrenos que el PGOU-S declara más aptos para ser urbanizados. Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria, con el fin de garantizar un desarrollo racional. En esta

clase de suelo se incluyen las superficies necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotales de servicios urbanos.

Art. 64. *Suelo urbanizable delimitado.*

En lo referente al suelo urbanizable delimitado el PGOU-S define los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, estableciendo para cada uno de ellos la regulación genérica de usos globales, sus niveles de intensidad admisibles y las previsiones de desarrollo en cuanto a plazos e inversiones públicas y privadas.

El PGOU-S incluirá en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

—Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevé.

—El establecimiento de sistemas generales, tanto locales como de escala municipal o superior.

El suelo urbanizable delimitado contendrá las siguientes determinaciones:

—División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.

—Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.

—Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de los Planes Parciales.

—Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios

—Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.

—Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.

En su caso, el PGOU-S podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.

Art. 65. *Eliminado.*

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 66. *Condiciones de desarrollo.*

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores o áreas en que se divide esta clase de suelo para su ordenación.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA (artículos 51 y siguientes), y en el Reglamento de desarrollo.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 67. *Eliminado.*

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 68. *Régimen del suelo no urbanizable.*

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultura; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos supramunicipales.

Art. 69. *Categorías de suelo no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 70. *Construcciones en suelo no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 30 y siguientes de la LUA, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como, edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 71. *Tipos de construcciones.*
En suelo no urbanizable los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Art. 72. *Parcelaciones.*
En el suelo no urbanizable, en las transferencias de propiedad divisorias y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (unidad mínima de cultivo).

Para permitir la parcelación o segregación será requisito indispensable que la parcela segregada tenga acceso rodado desde vial (camino).

Art. 73. *Condiciones paisajísticas.*
En suelo no urbanizable, en los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 74. *Régimen general.*
El suelo no urbanizable, en todas sus clases, carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en la LUA y del presente PGOU-S.

Art. 75. *Definición del concepto de núcleo urbano.*
A efectos de concesión de licencias de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable, se entenderá que existe núcleo de población si se produce alguno de los casos establecidos en el artículo 30.3 de la LUA.

Art. 76. *Parcela mínima.*
Las edificaciones permitidas por la LUA y el presente PGOU-S en el suelo no urbanizable deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 2.500 metros cuadrados en regadío y 20.000 metros cuadrados en seco, con la excepción de la autorización en suelo no urbanizable de vivienda unifamiliar aislada que, independientemente del tipo de suelo, deberá contar con una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados conforme establece el artículo 30 de la LUA, por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior a 2,00 hectáreas en seco y 0,25 hectáreas en regadío y que no tengan acceso rodado (desde camino), con fines de edificación, a no ser para su adición a las fincas colindantes y que estas puedan alcanzar las citadas superficies, conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y la Orden Ministerial de 27/05/1958 (BOE 13/06/1958), hasta que la Comunidad Autónoma de Aragón no fije unas nuevas unidades mínimas de cultivo.

Art. 77. *Condiciones de las parcelas.*
La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas requerirá la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

Los accesos desde carreteras y caminos vecinales cumplirán las normas establecidas por los órganos competentes respectivos (Ministerio de Fomento, Diputación General de Aragón, Diputación Provincial de Zaragoza, etc.).

Art. 78. *Clasificación de los usos.*
A efectos de establecer las limitaciones correspondientes a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los permitidos por estas Normas Urbanísticas se clasifican en cuatro grupos:

- 1. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias.
- 2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 3. Usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
- 4. Uso de vivienda familiar.

Art. 79. *Usos vinculados a explotaciones agropecuarias.*
Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

- a) Usos de cultivos:
Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales y aquellas obras e instalaciones, que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.
 - b) Pequeñas explotaciones agropecuarias:
Constituyen elementos de la explotación, los bienes de naturaleza rústica y los edificios construidos sobre los mismos, las instalaciones agropecuarias, los ganados, máquinas y aperos, así como los almacenes y apriscos integrados en la explotación y afectos a la misma.
- También tendrán esta consideración, las granjas y restantes actividades ganaderas no ligadas a la tierra cuando por sus dimensiones sean asimilables a pequeñas explotaciones agrarias, estableciéndose los siguientes límites:

ESPECIE	TIPO DE EXPLOTACIÓN	EXPLOTACIÓN FAMILIAR
Ovino y caprino	De cría o leche intensiva	300 hembras reproductoras y sus crías.
Ovino y caprino	De cebo intensivo	500 corderos o cabritos
Vacuno de leche	Semiintensiva o intensiva	50 hembras reproductoras y sus crías
Vacuno de carne	De cría semiintensiva o intensiva	50 hembras reproductoras y sus crías
Vacuno de carne	De cebo intensivo	100 terneros
Equino	De cría semiintensiva	20 hembras reproductoras intensiva y sus crías
Porcino	De cría intensiva	60 cerdas de vientre y sus crías
Aves	Intensiva	2.000 hembras ponedoras y 5.000 pollos
Conejos	De cría intensiva	200 hembras reproductoras y sus crías
Abejas	Colmenar	24 colmenas

Estos límites serán válidos mientras la DGA o la DPZ no establezcan a nivel general o específico mayores restricciones en los territorios de sus competencias.

c) Otras explotaciones agrarias.
Las explotaciones que superen los límites establecidos en el apartado anterior, no tendrán la consideración de explotaciones familiares agrarias.

Para su autorización se seguirá el procedimiento establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

Asimismo se tendrá en cuenta la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 80. *Condiciones de las explotaciones agrarias en general.*
Los usos y obras de los apartados b) y c) del punto anterior se someterán a licencia urbanística.

Será condición imprescindible para el otorgamiento de esta que el solicitante acredite su condición de agricultor mediante certificación expedida por la Cámara Agraria en la que constarán los bienes afectos a la explotación agraria.

También podrá obtenerla sociedades agrarias o cooperativas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la autoridad competente.

Art. 81. *Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras.*
Comprende las siguientes modalidades:

Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.

Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados.

Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como pueden ser los puestos de socorro, estaciones de servicio, instalaciones de paradas de viajeros de transporte público, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes. La superficie edificada cumplirá con la legislación vigente específica aplicable, y en ningún caso superará los 300 metros cuadrados sumando las correspondientes a todos los usos a que se destine. La finca en que se ubiquen deberá ser confrontante con la obra pública de que se trate.

Art. 82. *Usos de utilidad pública o interés social que resurgen emplazarse en el medio rural.*

Entre ellos, se pueden encontrar las instalaciones y edificios de carácter agrícola o ganadero que superen los límites de la explotación familiar agraria; las industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios; las industrias manifiestamente nocivas, insalubres o peligrosas que requieran alejamiento del núcleo urbano resultando incompatibles con su localización en el suelo calificado de industrial; las industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con este; depósitos de áridos combustibles sólidos o chatarras y vertederos de residuos sólidos; y finalmente los asimilables a los de equipamiento y servicios públicos de carácter científico, docente, cultural, sanitario, asistencial, recreativo y deportivo al aire libre, servicios de infraestructuras y cementerio.

Su autorización se sujetará al procedimiento establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

En los casos de suelos protegidos de riberas, masas forestales o infraestructuras se requerirá previamente informe favorable de los organismos con competencias en la materia de que se trate.

Art. 83. *Uso de vivienda familiar.*
En el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 30 y siguientes de la LUA, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como, edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 84. *Condiciones generales de la edificación.*
Las edificaciones permitidas en estos suelos, siempre estarán vinculadas a los usos del artículo anterior, y además de las específicas de cada clase de suelo se sujetarán a las siguientes limitaciones generales:

- Mantendrán un retranqueo a linderos no menor que la altura del edificio ni menor que 3 metros.
- El número máximo de plantas serán dos (PB+1).
- La altura máxima será de 7 metros. Se admiten mayores alturas por necesidades funcionales debidamente justificadas.
- La edificabilidad máxima se limita a 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado.

En el caso de tratarse de edificaciones destinadas a granjas o industrias agropecuarias se permitirá llegar a 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado sobre parcela neta, con una ocupación del 20%.

Si la nueva edificación se destina a vivienda unifamiliar la edificabilidad máxima será de 0,03 metros cuadrados por metro cuadrado.

En todo caso, es requisito imprescindible contar con 10.000 metros cuadrados de parcela mínima y una superficie máxima edificable de 300 metros cuadrados, únicamente en el caso de vivienda unifamiliar.

Podrán autorizarse excepciones a estas condiciones pero serán debidamente justificadas y requerirán el trámite previsto en el artículo 32 de la LUA.

Art. 85. *Condiciones generales de los usos y edificaciones existentes.*
Los usos y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable a la entrada en vigor de este PGOU-S tendrán una de las siguientes consideraciones:

a) PERMITIDOS:
Si se encuentran entre los autorizados en cada clase de suelo.
Podrán efectuarse todo tipo de obras de conservación, consolidación reforma y mejora en los edificios existentes para su mantenimiento aunque lo existente supere los límites establecidos con carácter general.
No podrán autorizarse ampliaciones o de nueva planta si no es ajustándose a este PGOU-S.

b) USOS TOLERADOS:
Son aquellos que aún no ajustándose a lo autorizado para cada clase de este suelo no están afectados por líneas de influencia de las infraestructuras ni por disposiciones legales vigentes que los prohíba.
Las edificaciones podrán seguir destinándose a estos usos hasta su extinción en cuyo momento no se permitirán en ellas otros usos que los autorizados en este PGOU-S.

Se permiten las obras de conservación, reforma, mejora y consolidación pero no las de ampliación, ni las de nueva planta.

c) USOS O EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN:
Se estará a lo establecido en el artículo 75 de la LUA.

Art. 86. *Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico.*
1. Condiciones de uso.
Usos principales:
Los agrícolas, ganaderos, forestales y actividades o instalaciones directamente vinculadas a ellos. Las licencias para estos usos las concederá el Ayuntamiento, cuando no sobrepasen los límites de explotación familiar agraria, sin perjuicio de las posibles competencias de otros organismos.

Usos compatibles:

a) Vivienda familiar vinculada a los usos permitidos y vivienda familiar, en lugares que no haya posibilidad de que se forme un núcleo de población.

b) Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en el medio rural, así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o servicios públicos que exijan o aconsejen un alejamiento de núcleos urbanos.

Actividades extractoras e industrias extractivas a pie de yacimiento.

Industria dispersa en medio rural, limitada a actividades insalubres, nocivas o peligrosas que de acuerdo con la legislación vigente no pueden emplazarse en medio urbano.

Vertederos de materias residuales, escombros, basuras, etc.

La autorización de usos de los apartados a) y b) se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en la LUA.

2. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado.
- Altura máxima 7 metros salvo justificación en contrario.
- Número de plantas máximo: dos plantas (PB+1).

3. Posición de la edificación.

Todas las edificaciones se retranquearán a cualquiera de los linderos una distancia igual o mayor a su altura máxima, y como mínimo 3 metros.

4. Distancias a caminos.
Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 metros lineales del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes o consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo, apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no solo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela será de tipo provisional (tela metálica, cerramientos vegetales y similares) que deberán separarse un mínimo de 5 metros lineales del eje del camino y 3 metros lineales del borde exterior de la plataforma del camino.

Quedan expresamente prohibidos los cerramientos de parcela de obra.

Art. 87. *Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial.*
1. Concepto de suelo no urbanizable especial.
Según el artículo 19 de la LUA:
«Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

- a) Los enumerados en el artículo 17.1 a)
- b) Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes».

2. Categorías de suelo no urbanizable especial:

- Protección de ecosistema natural.
- Protección de patrimonio cultural.
- Protecciones sectoriales y complementarias.

Art. 88. *Suelo no urbanizable especial de protección de ecosistema natural.*
Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

Se estará en lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Cultural y de la Biodiversidad, y en la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

El suelo no urbanizable especial de protección de ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- En ríos y barrancos:
 - 1.1. Río Arba de Luesia.
 - 1.2. Barrancos.
- Cauces y riberas y barrancos (EN):
 - 1. Son cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, con sus riberas y la zona de policía de 100 metros de anchura de las márgenes en los casos de corrientes continuas.
 - 2. Usos prioritarios:
Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.
 - 3. Usos permitidos:
 - Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales, de los sistemas productivos agrícolas y aprovechamientos hidroeléctricos.
 - Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los recursos naturales y de la productividad agrícola.
 - Actividades extractivas con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.
 - De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.
 - Ganadería de carácter extensivo.
 - 4. Usos prohibidos:
Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción y edificación que no corresponda con las peculiaridades y usos compatibles en esta zona, quedando las existentes fuera de ordenación.
- 5. Régimen jurídico urbanístico:
 - Las obras que queden ubicadas sobre el dominio público hidráulico y en la zona de policía deberían solicitar y contar con la perspectiva autorización o concesión al organismo de cuenca.
 - En todo caso, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce objeto de preservar la servidumbre de paso del personal de vigilancia.
- Red Natura 2000.
 - LIC de “Río Arba de Luesia”.
 - LIC de “Sierras de Santo Domingo y Caballera”.
 - ZEPA de “Sierras de Santo Domingo y Caballera y río Onsella”.

1. En aplicación de la Directriz 92/43/CEE, se han incluido los Lugares de Importancia Comunitaria y las Zonas de Especial Protección para Aves, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Luesia y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario.

Estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo.

2. Usos prioritarios:

Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los hábitat prioritarios y de interés comunitario, de las áreas críticas para la fauna catalogada como amenazada y de la protección del patrimonio cultural existente.

3. Usos permitidos:

—Agriculturas tradicionales, explotaciones ganaderas con sistemas extensivos y revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitat naturales.

—De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación de prevención y alarma de incendios.

—Vinculados al mantenimiento de las obras públicas existentes y sin incluir las viviendas de uso residencial que puedan asociarse a las mismas.

—Granjas, naves y almacenes agrícolas existentes en los que puedan realizarse operaciones de mejora y rehabilitación.

—Producción eólica de electricidad, de forma que no interfiera negativamente en la conservación de los recursos naturales.

4. Usos prohibidos:

Todos los no especificados, entre los que destacan los siguientes, sin menoscabo de otros no enunciados:

—Granjas e instalaciones agropecuarias con sistemas de explotación intensivos de nueva implantación.

—Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

—Vivienda y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.

—Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria.

—Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitat prioritarios y de interés comunitario.

5. Condiciones de la edificación:

Actuaciones previstas: Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitat, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (artículo 6. Directiva 92/43/CEE).

Cualquier instalación o construcción en este tipo de suelo requerirá informe previo del órgano ambiental competente en cumplimiento de lo establecido en la citada directiva. Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia.

—Superficie construida: En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 600 metros cuadrados, estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

—Altura máxima: Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de tres metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta. Limitando la altura máxima a 4 metros. En las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo y a almacenes agrícolas la altura será de 4,5 metros hasta el arranque de la cubierta y de 6 metros de altura máxima.

—Se exceptúa de lo anterior los elementos funcionales de carácter puntual que requieran de mayor altura para cumplir su función, que en todo caso tiene que estar comprendida en los usos señalados como compatibles en estas zonas.

—Condiciones estéticas:

Fachada: Serán planas, usando como material la piedra del lugar, o materiales que la imiten, con aparejo y características similares a las tradiciones.

Cubiertas: Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a dos o más aguas, excepto en las edificaciones existentes y las de tamaño inferior a 100 metros cuadrados, que podrán ser a un solo agua.

Los materiales podrán ser lascas de piedra, teja plana de hormigón en los colores tradicionales de la zona, teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocre y grises, y también de fibrocemento y chapa metálica en colores integrados en el entorno. Prohibidos los materiales oscuros y negros y el aluminio en su color.

Colores ocre, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería: Madera o materiales con acabados en tonos acordes con la edificación o el entorno.

Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y el lacado o galvanizado en blanco.

Vallados: Se realizan en piedra o materiales que la imiten, o en elementos naturales como la madera, prohibiéndose la utilización de otros materiales, especialmente si son elementos procedentes de desechos.

Pavimentos: El interior de la construcción tendrá como pavimento el propio del terreno natural o una superficie de tierra apisonada. En caso de que el uso requiera de pavimento interior, este será de piedra o madera.

3. Ámbito Plan protección-fauna del quebrantahuesos (*gyphaetus barbatus*).

Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el Plan de Recuperación.

Art. 89. *Suelo no urbanizable especial de protección de patrimonio cultural*. EC.1. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

En lo que respecta a las Normas de Protección de los Yacimientos Arqueológicos deberán tenerse en cuenta tanto la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, como la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, y el régimen especial previsto en el artículo 22 de la LUA.

La concesión de licencias de obra y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos estará subordinada, la obtención de autorización del director general de responsable de Patrimonio Cultural, relativa al proyecto en cuestión según lo establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 90. *Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias*.

SC.1. Carreteras:

1. Carretera autonómica A-1204, red comarcal.

2. Carretera autonómica A-1202, red comarcal.

SC.2. Montes de utilidad pública:

1. Monte de utilidad pública "Fayánas".

2. Monte de utilidad pública "Iguarela y Artasu".

3. Monte de utilidad pública "El Val".

4. Monte de utilidad pública "Los Valdacú".

SC.3. Vías pecuarias:

1. Cañada Real de Longas a Asín.

2. Cordel de Pig Moné.

3. Cordel del Itorre.

• Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección vendrá fijada por la legislación propia de esta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

—Zona de protección de la línea de teléfonos: 5 metros a cada lado desde el eje de la línea.

—Zona de protección de la línea de alta tensión: 20 metros a cada lado desde el eje de la línea.

1. Carretera autonómica A-1204, red comarcal.

2. Carretera autonómica A-1202, red comarcal.

—Uso y defensa de las carreteras:

Se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su Reglamento de Desarrollo.

Según los artículos 38, 39, 42, 43 y 44 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, se establecen en las carreteras las siguientes zonas de protección:

1. Zona de dominio público.

2. Zona de servidumbre.

3. Zona de afección.

1. Se define la zona de dominio público como los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

2. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y, vías rápidas, y de 8 metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

3. La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Se define la zona de afección de las carreteras como dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros en las autovías, 50 metros en las carreteras nacionales y 30 metros en el resto de carreteras.

Además, se establecen a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

Dicha línea se sitúa a 50 metros para las autopistas, autovías y vías rápidas, a 18 metros en las carreteras de la red básica y a 15 metros en las integrantes de las redes comarcal y local, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

—Uso y defensa de montes de utilidad pública.
Su regulación viene recogida en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y en la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

1. Monte de utilidad pública “Fayánas”.
2. Monte de utilidad pública “Iguarela y Artasu”.
3. Monte de utilidad pública “El Val”.
4. Monte de utilidad pública “Los Valdacú”.

—Uso y defensa de las vías pecuarias:
Se regularán conforme a los dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

1. Cañada Real de Longas a Asín.
2. Cordel de Pig Moné.
3. Cordel del Itorre.

Art. 91. *Normas de protección del medio ambiente del suelo y del paisaje.*

1. Contaminación del medio ambiente.

- a) Disposición general:
La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo, en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.
- b) Polución de las aguas:
Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales deberán ajustarse a lo prescrito en el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- c) Contaminación atmosférica:
Industrias peligrosas, insalubres, o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, solo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada como regla general.
En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de los elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

2. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

- a) Disposición general:
No se concederá licencia a todo Plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación, dentro de la naturaleza. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural, o introduzca cambios importantes en la geomorfología, habrá de presentar un estudio de las consecuencias ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).
- b) Basureros y estercoleros:
Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros.
A tal efecto, y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 metros del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.
Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán cubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.
- c) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.
Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.
Al cesar en sus explotaciones, se verán obligadas a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible, taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

ARBOLADO.
No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.
Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje.
Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona.

MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.
El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Montes y la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.

No se autorizará nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La protección mínima aplicable a estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que, en ningún caso, esta protección deberá alcanzar un nivel tal que impida o limite la principal misión de estos montes, en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

TENDIDOS ELÉCTRICOS, TELEFÓNICOS O TELEGRÁFICOS.
Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje.

SILOS DE CEREALES Y DEPÓSITOS DE AGUA.
No se autorizará su construcción si sus dimensiones no están proporcionadas con la escala del núcleo urbano, donde se asienten. Se estudiará detenidamente su adecuación al entorno y al paisaje.

TÍTULO VII

DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 92. *Disposiciones generales.*
El Plan General se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de planes parciales y planes especiales, con el alcance, contenido y procedimiento de aprobación reflejado en la LUA y normas de desarrollo.

Art. 93. *Planes parciales.*

1. Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
2. Los planes parciales podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, salvo expresa previsión en contrario en este, para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan.
3. No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General.
4. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en los artículo 51 y siguientes de la LUA y en el Reglamento de desarrollo.

Art. 94. *Planes especiales.*

1. Podrán formularse planes especiales con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial y del Plan General de Ordenación Urbana.
2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.
3. La declaración de un conjunto de interés cultural determinará la obligación del municipio de redactar uno o varios planes especiales de protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés.
El municipio de Luesia es declarado Bien de Interés Cultural (BIC), en la categoría de Conjunto Histórico, por el Gobierno de Aragón mediante Decreto 122/2009, de 7 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural (BIC), en la categoría de Conjunto Histórico, la villa de Luesia (BOA núm. 136 de 16/07/2009).
4. Los planes especiales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en los artículos 61 y siguientes de la LUA, se establece un plazo de cinco años, tal y como se indica en el catálogo.

CAPÍTULO 2

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Art. 95. *Estudio de detalle.*
En suelo urbano podrán realizarse estudios de detalle de acara a definir volúmenes y a completar alineaciones y rasantes.

Art. 96. *Aplicación.*
Los estudios de detalle serán de aplicación:

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie de destinada a espacios libres, públicos o privados.

La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo del presente documento.

Art. 97. *Limitaciones.*
Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen

ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por este. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Art. 98. Documentación y tramitación.

1. Cualquier persona podrá formular a su costa estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al alcalde y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.

2. En la tramitación de estudios de detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

El alcalde solo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.

En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.

El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la LUA, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y, tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del estudio.

En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO 3

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 99. Disposiciones generales.

El suelo urbano consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa o expropiación forzosa, según artículos 195 y siguientes de la LUA.

No obstante, cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de fincas a fin de adecuar su configuración al PGOU-S se tramitará, de acuerdo con el artículo 35.2 de la LUA, el correspondiente proyecto de normalización de fincas.

El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se ejecutarán a través de proyectos de urbanización en unidades de ejecución que garanticen los siguientes objetivos:

- La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- La ejecución a costa de los propietarios de las obras de urbanización.

—La cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

—La cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

En suelo urbanizable delimitado la cesión del 10% se refiere al aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado y en el no delimitado al de cada sector que se delimite.

Art. 100. Proyecto de reparcelación.

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), y en los artículos 147 y siguientes de la LUA.

Art. 101. Proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano, y los planes parciales y especiales, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlos a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengán exigidas por la ejecución material de las obras.

Art. 102. Proyecto de obras ordinarias.

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

Los proyectos de obras ordinarias se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública de veinte días.

Art. 103. Actos sujetos a licencia.

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación, o de instalación otorgada por el municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que le afecte.

Art. 104. Licencias urbanísticas.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo.

2. Con carácter enunciativo se consideran sujetos a previa licencia urbanística los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

—Los movimientos de tierra, salvo que se realicen en ejecución de un proyecto de urbanización.

—Las obras de nueva planta.

—Las obras de reforma de las edificaciones.

—La demolición de las construcciones.

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

—Los cerramientos de las parcelas.

—Las obras de instalación de servicios públicos.

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

—Las parcelaciones urbanísticas.

3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Art. 105. Obras mayores y obras menores.

Se considerarán obras menores aquellas obras que tengan una escasa entidad constructiva y económica. A título enunciativo se entiende que tienen la condición de obras menores las siguientes:

a) Trabajos de reparación parcial en parámetro exterior de edificios siempre y cuando no implique modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

Dentro del mismo se incluyen las siguientes a título enunciativo:

—Cambio de tejas, siempre y cuando no afecte a su distribución, pendiente o materiales existentes.

—Elementos de distribución interior salvo que soporten algún elemento estructural o común.

—Reparación de aleros, canalones y bajantes.

—Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

—Reparación de elementos o cuerpos salientes del edificio, tales como marquesinas, repisas, balcones con exclusión del cierre de balcones.

—Reparación y cambio de puertas y ventanas exteriores.

b) Trabajos de reforma del interior del inmueble, incluidos elementos comunes como escaleras, portales y patios interiores. Dentro de los mismos se incluyen obras de reparación o sustitución de la carpintería, fontanería, electricidad, calefacción, alicatados, sanitarios, tabiquerías, y su revestimiento, siempre y cuando no modifiquen el número de unidades de vivienda.

c) Cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.

En ningún caso tendrán la consideración de obras menores aquellas obras que conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores, modificaciones estructurales o afecten a las condiciones de seguridad del edificio.

Art. 106. Instrucción del procedimiento.

Las solicitudes de licencias se resolverán por el alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

Las solicitudes, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada una de las Administraciones públicas que hubieren de informar la petición.

El proyecto habrá de ir visado por el Colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

Art. 107. Subsanción de los defectos de la solicitud.

Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos que señala el artículo anterior se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

Art. 108. Informes.

1. Presentada la documentación y reportados los documentos que sean exigibles, se informará el expediente por los técnicos municipales.

2. Los informes relativos a la solicitud que deban ser emitidos por organismos de la Administración del Estado deberán ser evacuados en el plazo de diez días, salvo que la legislación sectorial establezca un plazo diferente, transcurrido el cual sin haberse emitido proseguirán las actuaciones.

3. Los informes que deban ser emitidos por la Comunidad Autónoma de Aragón deberán ser emitidos en el plazo de dos meses, salvo que la legislación sectorial aplicable establezca un plazo diferente, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable.

Art. 109. Audiencia al interesado.

Cuando de los informes emitidos se detecten por parte del Ayuntamiento desajustes entre el proyecto presentado y el ordenamiento jurídico que no permitieran la concesión de la licencia, el Ayuntamiento dará audiencia al interesado por un plazo de quince días, a fin de que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Transcurrido dicho plazo sin que el interesado compareciese en el expediente, se resolverá sobre la solicitud sin más trámite.

Art. 110. Resolución.

1. La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de tres meses desde su entrada a registro salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

2. La Resolución, en el supuesto de que sea denegada la licencia, deberá ser motivada.

Art. 111. Interrupción del plazo.

El plazo establecido para resolver se interrumpirá durante el plazo concedido para la subsanación de deficiencias, y será reanudado una vez aportada por el interesado la documentación requerida.

Art. 112. Silencio administrativo.

1. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Art. 113. Especialidades del procedimiento en el supuesto de solicitud de licencia de obra menor.

Las solicitudes de licencias para obras menores, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

— Memoria descriptiva de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de las mismas, acompañada de croquis o planos.

— Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

— Acreditación del encargo de la dirección de obra por técnico competente.

Art. 114. Resolución.

La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de un mes desde su solicitud, salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada y o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

La resolución, en el supuesto de que la licencia sea denegada, deberá ser motivada.

Art. 115. Condiciones de las licencias de obras en caso de obras de urbanización coetáneas a la edificación.

1. Cuando el suelo sobre el que se proyecte la edificación no cuente con la condición de solar, el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

2. A fin de garantizar la adecuada ejecución de las obras el solicitante deberá acompañar a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

Memoria que incluya los siguientes aspectos:

— Descripción y presupuesto de las obras.

— Compromiso de no utilizar la construcción hasta la conclusión de la urbanización.

— Aval bancario que cubra el 50% de las obras.

— Plano de detalle que refleje las obras que se deben realizar.

— En caso de conexión a los servicios públicos de electricidad, telefonía, gas etc., autorización de las compañías suministradoras correspondientes.

— En caso de Unidad de Ejecución, el aval ascenderá al 100% de la parte proporcional de los gastos.

Art. 116. Licencia de ocupación.

1. La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas cuyo fin es comprobar la adecuación de las obras realizadas al proyecto técnico autorizado.

2. Dicha licencia se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias las licencias de actividad clasificada ni la apertura.

3. Las solicitudes de licencias de ocupación se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

Deberán presentarse acompañadas del certificado final de obras suscrito por el director facultativo de las mismas, incluyendo las obras de urbanización. El certificado deberá ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 117. Suministros.

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras acreditativas del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales.

Art. 118. Licencia y apertura.

La licencia de apertura exigirá para los establecimientos comerciales o industriales, y en virtud de la misma se examinará la adecuación del uso previsto en los locales e instalaciones a las normas urbanísticas, y en su caso a las Ordenanzas municipales. Asimismo se examinará el cumplimiento de las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

El procedimiento de concesión de la licencia de apertura se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos correspondientes de las presentes normas.

Art. 119. Licencia de actividad clasificada.

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

En los casos de uso de espectáculos o actividades recreativas deberá adecuarse, además, a las determinaciones y procedimientos establecidos en los artículos 36 y siguientes, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

Art. 120. Licencia de instalación.

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refiere los artículos anteriores se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

En todo caso, para la concesión de licencias de instalación serán de aplicación los artículos siguientes de las presentes normas.

Art. 121. Procedimiento especial de actuaciones sujetas a comunicación previa.

1. No estarán sujetas a la concesión de la previa licencia, y en su lugar deberán ser comunicadas al Ayuntamiento con carácter previo a su ejecución los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

— Las obras menores que tengan un presupuesto inferior a 3.000 euros.

— Los usos sujetos a licencia de apertura cuya superficie ocupada sea inferior a 100 metros cuadrados.

En ningún caso podrán tramitarse de acuerdo con el régimen de comunicación previa los usos y actividades sometidos a licencia de actividad clasificada a efectos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, o los usos para los que resulte de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

2. La comunicación deberá presentarse ante el Ayuntamiento mediante un escrito en el que se describan las obras proyectadas y se consigne el presupuesto final de las mismas.

3. El sello del registro de entrada equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto del apartado siguiente.

4. Cuando se estime que la actuación comunicada no se ajusta a las condiciones previstas para el procedimiento de comunicación previa, el Ayuntamiento notificará al interesado en el plazo de diez días la necesidad de ajustar su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia que se trate.

5. En ningún caso podrán iniciarse las actuaciones sujetas a este procedimiento dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la entrada del escrito de comunicación previa.

6. Para las determinaciones no expresamente reguladas para las comunicaciones previas será de aplicación al régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Art. 122. Especialidades en caso de concurrencia de diversas licencias municipales.

En los supuestos en los que un acto de edificación o uso del suelo se encuentre sujeto a dos o más licencias municipales, el procedimiento se ajustará a las siguientes especialidades:

Las solicitudes podrán ser recogidas en una sola instancia, en la que se mencionará expresamente cada una de las licencias que se soliciten.

Además deberán ir acompañadas de la documentación exigida para cada solicitud, si bien, en el caso de que solo un proyecto técnico integre la totalidad de las determinaciones y contenidos, deberán acompañarse tantos ejemplares como organismos deban informar las solicitudes.

Se incoará una pieza separada por cada una de las licencias que deban otorgarse sin perjuicio de su tramitación conjunta.

Cuando un mismo organismo deba informar sobre varias licencias solicitadas podrá emitir un solo informe que englobe el conjunto de aspectos, si bien diferenciará los aspectos referentes a cada una de las licencias.

En el caso de que deban ser sometidas a información pública, podrán ser objeto de un solo anuncio, en el que se especifiquen las licencias solicitadas y el plazo a que se somete cada una de ellas.

Art. 123. 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 notificaría al interesado, y no será necesario resolver sobre las demás solicitudes. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 124. Plazo para la concesión de las licencias.

El plazo para la resolución en los supuestos requeridos de licencia urbanística y de actividad clasificada o de apertura será de cuatro meses.

Si se hubiesen solicitado coetáneamente con una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable, dicho plazo se computará desde la fecha de concesión de dicha autorización.

Art. 125. Transmisión de las licencias.

Las licencias urbanísticas, de apertura, de actividad o de instalación serán transmisibles. El antiguo y el nuevo titular de la licencia deberán comunicar la transmisión por escrito a la entidad local. Transcurrido el plazo de un mes desde la comunicación sin haberse notificado la improcedencia de la transmisión, esta se considerará plenamente eficaz.

Caso de que no se comunique al Ayuntamiento, ambos serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de la actuación.

Art. 126. Plazo de ejecución de las obras.

El plazo de ejecución de las obras es de un año a partir de la fecha de concesión de la correspondiente licencia, salvo que en el acuerdo de concesión se establezca un plazo de ejecución diferente.

No obstante, el alcalde podrá acordar, previa petición justificada del interesado, la ampliación del mismo hasta un plazo máximo de tres años desde la fecha de la concesión de la licencia.

Art. 127. Caducidad de las licencias.

1. La Alcaldía-Presidencia, previa audiencia del interesado en un plazo de diez días, podrá declarar la caducidad de la licencia si las obras no hubiesen finalizado en el plazo señalado en el párrafo anterior.

2. Asimismo, el Alcalde podrá declarar la caducidad de la licencia en caso de que las obras estuvieran paralizadas durante un plazo superior a seis meses.

3. La declaración de caducidad comportará los siguientes efectos:

—El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

—La pérdida de todos los gastos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

CAPÍTULO 4

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 128. Ejecución de las actuaciones.

La ejecución de las actuaciones que se deriven del presente documento se realizará, a juicio del Ayuntamiento, según lo establecido en la LUA.

Art. 129. Ejecución de viales y obras anejas.

En suelo urbano, las obras de ejecución de viales y de urbanización se realizarán, a juicio del Ayuntamiento, por uno de los siguientes procedimientos:

—Las realizarán los propietarios según lo contemplado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

—Se realizarán por iniciativa municipal como proyecto de obras ordinario.

—Se realizarán por iniciativa municipal mediante contribuciones especiales según la legislación de régimen local.

Art. 130. Edificación ruinoso.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento ordenará su demolición y lo comunicará a su propietario. Si el propietario no procede a la demolición, lo hará el Ayuntamiento a costa del obligado.

2. Se declarará en estado ruinoso una construcción en los casos establecidos en los artículos 258 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

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

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente documento de Plan General tuvo entrada en el Registro general de la Diputación General de Aragón con fecha 31 de octubre de 2014. Por resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 12 de noviembre de 2014 se produjo una ampliación del período de tramitación del expediente por plazo de un mes.

Segundo. — En sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de 9 de noviembre de 2010 se acordó aprobar el Plan General de Ordenación Urbana de Contamina, con una serie de reparos a subsanar, con el siguiente tenor:

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

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

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

Tercero. — Se deberá remitir a este Consejo Provincial un texto refundido por triplicado debidamente visado y diligenciado que integre las determinacio-

nes del informe de organismo sectorial una vez emitido, así como ordenar la publicación de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Contamina.

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

Tercero. — La nueva documentación presentada, que tiene entrada en 31 de octubre de 2014, consta de tres copias del documento tercero del texto refundido, diligenciadas y visadas.

Cuarto. — Como documento anexo a dicho acuerdo, en el expediente consta informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 9 de noviembre de 2010, en el cual se indica lo siguiente:

La Jefatura del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural se reitera en lo señalado el 29 de junio de 2010. En dicho escrito se decía:

Con fecha 23 de marzo de 2006, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza informó favorablemente el Plan General, condicionado al cumplimiento de una serie de prescripciones:

—En las fichas arqueológicas presentadas por PROESZA en el apartado de “niveles de protección” se deberá incluir los yacimientos en la categoría de suelo no urbanizable de Especial Protección.

—En las pp. 6 y 10 de dichas fichas en el apartado de ‘determinaciones vinculantes’ en el espacio vacío existente se deberá poner la palabra “Remoción” que falta en el texto.

—En el Catálogo entregado por PROESZA en diciembre de 2005 se deberá corregir “Sádaba” por “Contamina”.

—Recomendar para la correcta cumplimentación del expediente se realice un plano general del municipio donde se localicen todos los recursos culturales protegidos.

Por todo lo expuesto, la Jefatura del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural propone declarar favorable el Plan General de Ordenación Urbana, en lo que es materia de su competencia, aunque reiterando el cumplimiento de las prescripciones señaladas en la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, el 23 de marzo de 2006.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

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 marco normativo aplicable al presente Plan General es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Por su parte, y 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 5/1999, de 25 de marzo.

Segundo. — A la vista de la documentación presentada y de acuerdo con las prescripciones respecto a las prescripciones derivadas del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza alcanzado en sesión de 9 de noviembre de 2010:

—Se aporta informe favorable de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF de fecha 26 de mayo de 2010.

—Se han remitido tres copias del documento tercero del texto refundido, diligenciadas y visadas.

Respecto a las prescripciones derivadas del informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural:

—Se ha incluido en planos la categoría de suelo no urbanizable especial de Protección Arqueológica, si bien dicha categoría no se ha incluido en las Normas Urbanísticas.

—De la documentación aportada por el Ayuntamiento se desprende que no se ha incluido el documento del catálogo con las recomendaciones que se realiza por la Jefatura del Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, debidamente diligenciado.

Tercero. — Se han observado las siguientes cuestiones pendientes de subsanación:

- 1. Se deberá incluir la categoría de suelo no urbanizable especial de Protección Arqueológica en las Normas Urbanísticas.
- 2. Se deberá aportar el catálogo y las fichas arqueológicas subsanadas, debidamente diligenciadas, de conformidad a lo expuesto en el informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- En virtud de lo expuesto,
- El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:
- Primero. — Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado primero del acuerdo de la Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 9 de noviembre de 2010, a excepción de lo expuesto en el fundamento de derecho tercero respecto del catálogo.
- Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Contamina.
- Tercero. — Publicar el presente acuerdo así como sus Normas Urbanísticas en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón”.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

ALCANCE Y CONTENIDO

- Art. 1.1.1. *Justificación y ámbito.*
 - 1. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el desarrollo de las determinaciones que para los Planes Generales se establece en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y regulan los actos de edificación y uso del suelo de la totalidad del término municipal de Contamina (Zaragoza).
 - 2. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Contamina (Zaragoza).
- Art. 1.1.2. *Alcance.*
 - 1. Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial resulten de aplicación prevalente.
 - 2. Será de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes Normas.
- Art. 1.1.3. *Interpretación de los documentos del Plan General de Ordenación Urbana.*
 - 1. Corresponde al Ayuntamiento de Contamina el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este Plan General dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.
 - 2. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:
 - Las disposiciones contenidas en las Normas y Ordenanzas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidos en la memoria del Plan General y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.
 - El contenido de las Normas y Ordenanzas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan.
 - Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próximo al tamaño real.
- Art. 1.1.4. *Vigencia.*
 - 1. El presente Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo, con el texto íntegro de sus Ordenanzas, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
 - 2. El presente Plan General tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de que pueda alterarse parcialmente su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen a través de los procedimientos legalmente previstos. Al objeto de cumplimentar lo señalado en el artículo 31.2 del Decreto 52/2002, por el que se aprueba el Reglamento del desarrollo parcial de la Ley 5/1999, se fija como límite temporal al que se refieren sus previsiones el plazo de 10 años desde su aprobación definitiva. Además, en el artículo 1.1.5 se definen las circunstancias concretas para su revisión. No se fijan márgenes de tolerancia entre la evolución real y las previsiones de planeamiento.
- Art. 1.1.5. *Circunstancias de revisión.*
 - 1. Son motivo de revisión o sustitución del planeamiento, los previstos en la legislación urbanística, de ordenación del territorio, y de carácter sectorial.
 - 2. En todo caso, se entenderá que concurren las circunstancias que exigen la revisión del Plan General en los siguientes casos:
 - Que la población censada en el término municipal de Contamina supere los 500 habitantes.
 - Que se encuentre urbanizado el 80% de la superficie de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, delimitadas en el Plan.
- Art. 1.1.6. *Modificaciones del planeamiento.*
 - 1. Las alteraciones de las determinaciones del Plan General que no constituyan motivo de revisión se considerarán modificaciones del planeamiento.
 - 2. Las modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

- Art. 1.1.7. *Publicidad.*
 - La documentación completa del Plan, con sus planos, memorias, Normas y Ordenanzas, será pública por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.
 - El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la cédula urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas señaladas en el párrafo anterior.
 - En todo caso, para la parcelación, edificación y cualquier otra utilización de los predios se exigirá la aportación de la cédula urbanística del mismo.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- Art. 1.2.1. *Clasificación del suelo.*
 - El ámbito del término municipal de Contamina se clasifica en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable, en sus categorías de especial y genérico que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece el Plan y legislación urbanística.
- Art. 1.2.2. *Planeamiento de desarrollo.*
 - El Plan de Ordenación se desarrollará, según la clase de suelo sobre el que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Especiales, Planes Parciales, y Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle, en su caso.
- Art. 1.2.3. *Estudios de Detalle.*
 - Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuese necesario completar o, en su caso, adaptar determinaciones del Plan General en cuanto a alineaciones u ordenación volumétrica. En ningún caso los estudios de detalle podrán modificar las condiciones de edificabilidad ni los usos que se fije el planeamiento de rango superior. Se estará en todo caso a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
- Art. 1.2.4. *Ejecución del planeamiento.*
 - El planeamiento se ejecutará a través de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
 - El suelo urbano consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa o expropiación forzosa.
 - No obstante, cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General se tramitará el correspondiente proyecto de normalización de fincas, del artículo 122 de la LUA.
 - En este caso, se justificará expresamente la inviabilidad de la Unidad con las cargas actuales. El criterio técnico para autorizar la reducción de cargas será el de equiparar la unidad de que se trate con otras análogas que hayan resultado rentables.
- Art. 1.2.5. *Obtención de sistemas generales.*
 - Con carácter general, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en unidades de ejecución o sectores en suelo urbano serán objeto cesión gratuita al Municipio.
 - La ejecución de los sistemas generales en suelo urbano será sufragada por el Ayuntamiento.
 - El resto de sistemas generales se obtendrá por expropiación.

CAPÍTULO III

PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Art. 1.3.1. *Parcelación urbanística- régimen jurídico.*
 - Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.
 - No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo de que se trate.
 - Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación que la contenga.
 - Serán de aplicación las normas relativas a la indivisibilidad de las parcelas contenidas en la Ley Urbanística de Aragón, artículos 173 a 183.
 - No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (LUA, art. 180).
- Art. 1.3.2. *Proyecto de parcelación.*
 - 1. Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto que como mínimo contendrá:
 - Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan urbanístico sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.

— Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

— Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan.

2. En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan de Ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de Ordenación.

Art. 1.3.3. *Parcelaciones rústicas.*

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La parcelación rústica requerirá la declaración previa de innecesidad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Según la disposición transitoria sexta de la LUA, hasta que el Gobierno de Aragón fije las unidades mínimas de cultivo, se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma las determinadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (BOE de 18 de junio de 1958). En tanto no se modifique la legislación agraria aplicable al efecto, la unidad mínima de cultivo se fija en 25.000 metros cuadrados de secano y 4.000 metros cuadrados de regadío.

Art. 1.3.4. *Reparcelaciones.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que les es de ejecución, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos y cesiones obligatorias.

2. La reparcelación tiene por objeto:

— Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

— Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

— Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 71 y siguientes, y en los artículos 124 y 127 de la LUA, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a la parcela mínima edificable que estas ordenanzas establecen en las diversas zonas edificables en suelo urbano.

Con la aprobación inicial del proyecto de reparcelación se inicia el expediente de reparcelación, que implica consecuentemente la suspensión de licencias en su ámbito, hasta la aprobación definitiva del proyecto de referencia.

Con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y gastos inherentes al sistema de actuación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y tendrá un carácter preferente sobre otras notas marginales referentes a la misma finca.

Art. 1.3.5. *Proyectos de urbanización.*

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano, de Planes especiales y estudios de detalle, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes en el núcleo y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico competente.

CAPÍTULO IV

LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Art. 1.4.1. *Licencias.*

Quedan sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos de edificación y usos de suelo y subsuelo, actividad, o transformación que se produzca en el territorio. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación.

Art. 1.4.2. *Competencia y procedimiento.*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 25.2 d) y 21.1 II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá al Alcalde.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada. Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con las previsiones de la legislación sobre suelo y planeamiento urbanístico. Ordenanzas municipales y legislación urbanística que resultare de aplicación. Y señalarán un plazo de caducidad.

El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas; ni su obtención podrá ser revocada por los par-

ticulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local que resulte de aplicación.

Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

— Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

— Reposición de las aceras confrontantes a la finca.

— Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas y otros elementos análogos.

— Instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

A tal efecto, la Administración municipal no concederá el certificado de final de obras en tanto no se haya dado cumplimiento a las obligaciones señaladas en el párrafo anterior.

Transcurrido el plazo de resolución a la solicitud de licencia urbanística sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso, se entenderán adquirida por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

Art. 1.4.3. *Obras mayores y obras menores.*

Salvo las obras que se consideren menores de acuerdo con el listado adjunto, toda petición de licencias requerirá la redacción del oportuno proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Se considerarán obras menores aquellas que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de nueva planta, ampliación, reforma o demolición, lo son de poca importancia. Dentro de este apartado se incluyen como norma general las siguientes:

— Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura.

— Reparación de canalones y bajantes interiores.

— Obras de conservación o reforma interior de edificios que no afecten a su estructura.

— Reforma de acabados e instalaciones interiores de viviendas.

— Sustitución de hojas de puertas, ventanas y balcones, sin alterar cercos, ni precisar trabajos de albañilería.

— Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública.

— Revoco y pintura de fachadas sin alterar huecos.

— Reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, etc., que no afecten a la distribución interior.

— Demolición y construcción de tabiques sin que ello afecte a la total distribución de la vivienda o local.

Art. 1.4.4. *Solicitud de licencias.*

Las licencias se solicitarán por escrito, en instancia dirigida al alcalde, firmadas por el promotor, con indicación de su nombre, apellidos y dirección, debiéndose indicar e identificar al constructor y, en su caso, al director técnico de la obra.

En el caso de obras mayores, se acompañará por triplicado el proyecto técnico de las obras a realizar.

En el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad el alcance y la cuantía de las obras a ejecutar, aportando croquis de la obra y plano de emplazamiento, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis. En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia técnica que dirija las obras.

En todo caso, en las obras de construcción, reparación o demolición de cobertizos y cabañas y de demolición de edificios de cualquier tipo, se aportará proyecto suscrito por técnico competente, estudio básico de seguridad y salud y se realizará dirección de obra por técnico competente.

Art. 1.4.5. *Licencias de publicidad.*

La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la previa concesión de licencia, mediante solicitud a la que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel.

Con carácter general no se permitirá la instalación de carteles o propaganda en fachadas de edificios dentro del casco urbano, limitándose su exhibición a vallas y espacios destinados a publicidad que a tal efecto se señalen.

Se exceptúa la obtención de licencia para los siguientes rótulos indicadores de profesiones, pequeño comercio o industria familiar, adosados a los dinteles de los zaguanes y accesos al edificio.

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.

En cualquier caso, será causa suficiente para la denegación de licencia la inadecuación al ambiente del entorno en el que se pretenden instalar.

La instalación de rótulos publicitarios en los edificios catalogados o los colindantes con ellos requerirá el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Art. 1.4.6. *Derribos y demoliciones.*
La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de la licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a las presentes Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación. Deberá presentarse estudio básico o proyecto de seguridad y salud en aplicación de la legislación sobre la seguridad en la construcción.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes adolecen de un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).

Art. 1.4.7. *Caducidad de las licencias.*
Las licencias caducan:
Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezasen a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados por el mismo órgano que la concedió.

Si una vez iniciadas las obras a que se refiere la licencia concedida, estas se interrumpen por causa imputable al titular de la misma, durante un plazo de seis meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.

Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin que se hayan reanudado las obras.

Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin haber terminado las obras.

La declaración de caducidad, que deberá adoptarse previa audiencia del interesado, comportará los siguientes efectos:

—El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.

—La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Art. 1.4.8. *Infracciones urbanísticas.*
Será de aplicación lo dispuesto en los título sexto disciplina urbanística de la Ley 3/2009.

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD

Art. 1.5.1. *Deber de conservación. Precauciones de seguridad. Generalidades.*

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para su conservación con indicación del plazo de realización.

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin, incluso de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de presentar proyecto de seguridad e higiene.

El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación, quedando sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 1.5.2. *Andamios y grúas.*
La construcción de andamios de cualquier categoría se llevara a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de autorización específica.

Art. 1.5.3. *Apeos.*
Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes. La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de la autoridades o particulares.

Art. 1.5.4. *Obligaciones de permitir el establecimiento de apeos.*
1. Ningún ciudadano podrá oponerse bajo ningún pretexto a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo precedente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

2. Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

Art. 1.5.5. *Edificios ruinosos y derribos.*
1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se procederá de conformidad con el artículo 258 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público. Procediéndose conforme los artículos 259 y 260 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Art. 1.5.6. *Limpieza y vallado de solares.*
Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde no se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de tres meses.

Asimismo, deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales.

Los vallados de los solares que no hayan solicitado licencia de edificación para construir en ellos y los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 1 metro y como máximo de 2,50 metros.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. DEFINICIONES

Art. 2.1.1. *Edificabilidad.*
Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelo medidos ambos en proyección horizontal. El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá la totalidad de la superficie construida de las partes de los edificios, principales o secundarios situados en la parcela, según se determina en el apartado siguiente. Mientras no se exprese lo contrario la edificabilidad se entenderá referida a la superficie neta de la parcela edificable (edificabilidad neta).

La edificabilidad bruta se entiende referida a la totalidad de la superficie de una parcela, unidad de ejecución u otro ámbito de suelo preestablecido, comprendiendo los terrenos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

Art. 2.1.2. *Cómputo de superficie edificada.*
A los efectos del cálculo de la superficie edificada computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida:
—Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas, a excepción de los semisótanos que cumplan las condiciones especificadas más abajo.
—Los aprovechamientos bajo cubierta no exceptuados contabilizarán únicamente en las zonas de altura libre superior a 1,50 metros.
—Los cuerpos abiertos, volados o no, cubiertos, según las consideraciones que se establecen al definir la superficie construida.

No se incluyen en dicho cómputo los elementos siguientes:

- Pacios interiores de parcela, cerrados o abiertos.
- Porches y accesos a garajes y portales en planta baja, si tienen una superficie inferior a 10 metros cuadrados.
- Cuerpos abiertos, volados o no, sin cubrir.
- Sótanos.
- Semisótanos cuyo techo esté situado a menos de 1,20 metros de altura sobre la rasante de la acera en a fachada del edificio.
- Entrecubiertas destinadas a usos comunes al servicio del edificio: cajas de escalera, cuartos de instalaciones o cuartos trastero con superficie útil no mayor 8 metros cuadrados por vivienda, vinculados registralmente a dichos usos.

Art. 2.1.3. Superficie construida.
Se entiende por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos abiertos, volados o no, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.

Superficie construida por vivienda es la que resulta para cada una de las viviendas, medidas en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio.

Superficie construida de locales de negocio es la que resulta para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que el apartado anterior.

Art. 2.1.4. Superficie útil.
Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendaderos u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos verticales estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

En las viviendas y locales acogidos a protección oficial, se utilizarán los criterios de medición establecidos en la reglamentación aplicable a los mismos.

CAPÍTULO II
CONDICIONES DE LA PARCELA. DEFINICIONES

Art. 2.2.1. Parcela.
Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.
Superficie de parcela o parcela neta, es la superficie que resulta de detracer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

Parcela mínima es la que se establece por el Planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

Art. 2.2.2. Alineaciones.
Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollen, o las definidas por las edificaciones existentes de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto, limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada, cuando así se señale expresamente por el planeamiento en vigor, definiéndolas expresamente o recogiendo las existentes de hecho.

Son alineaciones no oficiales las existentes de hecho no recogidas por el planeamiento o las previstas en planos o normas no vigentes.

Art. 2.2.3. Rasantes.
Se entiende por rasante el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que actúa como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Art. 2.2.4. Líneas de fachada.
Líneas de fachada son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada que resulten de la aplicación de las presentes ordenanzas, podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y volados en las condiciones que se establecen en las mismas.

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden
- Retranqueado, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

Art. 2.2.5. Ocupación.
Es la fracción de parcela que puede ser ocupada por la edificación en planta baja. Puede referirse a distintas plantas, en cuyo caso se especifican estas.
Superficie libre no edificable es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Art. 2.2.6. Fondo edificable.
Fondo edificable es la distancia medida perpendicularmente desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela de manzana o a otra calle.
Fondo máximo edificable es el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

CAPÍTULO III
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.3.1. Forma de medir la altura.
La altura de la edificación es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del alero. Esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía. En el caso de soluciones de hastial, la altura de la línea de cornisa se medirá en el alero horizontal.

Si la pendiente de la acera, y por tanto de la alineación, es tal que obliga a cambios de altura, siempre que la fachada tenga una longitud de más de 12 metros, deberá cambiarse el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros, en ese caso, la altura se medirá en el punto medio de cada uno de los tramos.

En los solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro, no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura, siempre que la fachada tenga una longitud de más de 12 metros, deberá cambiarse el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros. En ese caso, la altura se medirá en el punto medio de cada uno de los tramos.

Art. 2.3.2. Alturas de piso.
Los pisos destinados a habitación o servicios que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros, medida verticalmente de suelo a techo.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 metros. En el resto de piezas habitables de la vivienda se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobre pase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada al menos 30 centímetros sobre la rasante de la acera.

Se exceptúan de estas condiciones las viviendas existentes en el núcleo urbano existente que no puedan cumplirlas debido a su altura de techos, no quedando fuera de ordenación y pudiendo por tanto rehabilitarse en las mismas condiciones existentes. Si se derriba el edificio deberá cumplirse la normativa general.

Art. 2.3.3. Patios de parcela o de luces.
En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de un tercio de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 metros. Su superficie mínima será de 12 metros cuadrados.

En el caso de que no den a él ni cocinas ni dormitorios, cumplirán las anteriores especificaciones, aunque se admitirá una superficie mínima de 9 metros cuadrados.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de un tercio de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 metros de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vidriera serán como mínimo de 2,50 metros. Su superficie mínima será de 8 metros cuadrados.

En caso de existir vuelos en los patios de luces, tanto de balcones como de aleros, estos no reducirán las dimensiones mínimas expresadas en los párrafos anteriores.

CAPÍTULO IV
CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Art. 2.4.1. Fachada de las viviendas a la calle.
Todas las viviendas se construirán con fachada a la calle, no admitiéndose aquellas viviendas con ventilación exclusivamente a través de patios interiores o de patios de manzana.

Art. 2.4.2. Evacuación de aguas.
RESIDUALES:
En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales. Se prohíben los pozos ciegos.
Cada finca deberá tener su red de desagüe con su acometida independiente aunque las contiguas fueran del mismo propietario.

Como principio general no se autorizará nada más que una acometida a cada finca. Únicamente podrán hacerse dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen, y siempre con justificación técnica.

La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio y de un ramal de acometida.

La arqueta general se ubicará en el interior del edificio, en zona fácilmente accesible. Su tapa será practicable y su cierre hermético.

La instalación estará acorde con el contenido del capítulo de condiciones de las obras de urbanización de estas ordenanzas.

PLUVIALES:

Las aguas pluviales podrán verter a la vía pública siempre y cuando lo hagan mediante bajantes que recogerán el agua de los canalones. No se permite el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública.

Los movimientos de tierras y explanaciones efectuados en áreas próximas a vías de tráfico rodado, deberán respetar las canalizaciones y obras de evacuación existentes y no podrán verter aguas pluviales a las cunetas de las carreteras existentes.

Art. 2.4.3 *Evacuación de humos.*

1. Todos los locales en que se produzca combustión u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a 400 centímetros cuadrados.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. 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.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite.

Art. 2.4.4. *Aislamiento acústico.*

El nivel de los ruidos en el medio ambiente interior transmitido por cualquier foco emisor, no superará los límites 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, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o próxima.

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico exigido por el Código Técnico de Edificación.

Las actividades molestas situadas en edificios habitados que puedan considerarse como foco de ruido, deberán garantizar con otro recinto contiguo, mediante tratamiento de insonorización adecuado o aislamiento acústico de 45 dB, durante el horario comprendido entre las 8:00 y las 22:00 y de 60 dB si su funcionamiento esta comprendido entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada.

CAPÍTULO V
CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 2.5.1. *Definición.*

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.

Art. 2.5.2. *Aplicación.*

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 Normas del Plan General.

Art. 2.5.3. *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. 2.5.4. *Lugares de observación de las condiciones.*

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas Ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

—En el punto o puntos de 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.

Art. 2.5.5. *Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.*

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad 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. 2.5.6. *Ruidos.*

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 indicados a continuación para cada una de las actividades:

Situación de la actividad	Nivel máximo en dBA	
	Día (8 a 22 h.)	Noche (22 a 8 h.)
Equipamiento sanitario	45	35
Residencia, servicio terciario no comercial o equipamiento no sanitario	50	40
Comercio	60	50
Industria y servicios urbanos, excepto servicios de la Administración	65	50

3. En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los siguientes límites, en función de las actividades:

Situación de la actividad	Nivel máximo en dBA	
	Día (8 a 22 h.)	Noche (22 a 8 h.)
Equipamiento sanitario y bienestar social	40	28
Equipamiento cultural o religioso	40	30
Equipamiento educativo y de ocio; hospedaje	40	30
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Viviendas	35	30
Zonas comunes	45	35

4. Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos públicos no mencionados expresamente, por analogía funcional. 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.

Será obligatorio prever en los proyectos de urbanización pantallas fónicas para evitar que los ruidos del tráfico rodado afecten a las futuras viviendas, próximas a carreteras y autovías.

Art. 2.5.7. *Vibraciones.*

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el artículo 3.5.4. 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. 2.5.8. *Deslumbramientos.*

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 2.5.9. *Emisión de contaminantes atmosféricos.*

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Art. 2.5.10. *Contaminación de las aguas.*

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello, la estación depuradora prevista garantizará los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Los niveles de emisión o concentración máximas instantáneas permitidas en los vertidos individuales a los colectores serán:

pH	5,5, -9,5
Temperatura	40º C
Conductividad ms/cm	1.300
Sólidos en suspensión	500 mg/l
Sólidos sedimentables	6 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros o Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico, Selenio o Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Níquel, Cobre o Estaño	2 mg/l

3. No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevean la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado, salvo que se trate de puntos de salida de aguas pluviales exclusivamente. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

4. Las conexiones de las instalaciones industriales a la red contarán con arqueta de control, accesible desde la vía pública, en la que se puedan tomar muestras de los vertidos para su análisis.

TÍTULO III
SUELO URBANO

CAPÍTULO I
DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO

Art. 3.1.1. *Condiciones de suelo urbano.*
Son los suelos así calificados en los planos de clasificación de suelo del PGOU. Constituyen suelo urbano los terrenos a los que el presente Plan General incluye en esta clase por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Asimismo, se consideran urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismo elementos de urbanización, señalados anteriormente.

Art. 3.1.2. *Categorías.*
Los suelos clasificados como urbanos en el presente Plan General atienden a las siguientes categorías:
— Suelo urbano consolidado.
— Suelo urbano no consolidado.

Art. 3.1.3. *Régimen urbanístico de la propiedad.*
Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Art. 3.1.4. *Deberes legales de los propietarios.*
En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 3.1.5. *Facultades urbanísticas de la propiedad.*
Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el artículo 16 de la Ley 5/1999, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en los puntos 3 y 4 de dicho artículo.

CAPÍTULO II
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Art. 3.2.1. *Tipo de ordenación.*
Edificaciones situadas entre medianeras, coincidiendo su fachada con la alineación, configurando manzanas cerradas en las que se ocupa todo el perímetro. El interior de la manzana a partir de planta baja queda libre por acumulación de espacios libres de los fondos de parcela.

Art. 3.2.2. *Condiciones de uso.*
Se permiten los siguientes usos compatibles:
• Uso residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva.
• Uso productivo:
— Taller agro - industrial con superficie inferior a 250 metros cuadrados, puede estar vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda.
— Almacén en las mismas condiciones.
• Uso terciario:
— Hospedaje, sin limitaciones.
— Residencia comunitaria, sin limitaciones.
— Oficinas, sin limitaciones.
— Comercio, se admite el uso de local o agrupación comercial en planta baja o en edificio completo.
— Hostelero, sin limitaciones.
— Espectáculos, solo en planta baja, con las siguientes limitaciones: Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada. 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.
• Uso dotacional:
— Equipamiento, sin limitaciones.
— Servicios de Infraestructuras, sin limitaciones.
• Equipamiento y Servicios:
— Sin limitaciones
Se prohíben específicamente los siguientes usos:
Uso industrial, agrícola, ganadero o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosa que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 3.2.3. *Condiciones de volumen.*
Las condiciones de volumen que se exponen a continuación regirán para los supuestos de obra nueva o sustitución de la edificación existente. En los casos de rehabilitación del inmueble, con mantenimiento forjados y la estructura general del inmueble, se podrán mantener las condiciones volumétricas existentes (altura de la edificación, número de plantas, etc.) aún cuando estas sean distintas a las determinadas en este artículo.

LIMITACIONES DE PARCELA:
No se establece límite mínimo de superficie de parcela.
Se establece una fachada mínima a la vía pública de 5 metros. En proyectos que comprendan varias parcelas, los volúmenes edificados de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de rafes, etc.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 50% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, para establecer una adecuada disposición de los volúmenes de la edificación.

Ocupación MÁXIMA:
La ocupación en plantas bajas no se limita.
Se exige un retranqueo de 3 metros al lindero posterior.
En plantas elevadas la ocupación será del 50% de la parcela neta.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:
En las obras de nueva construcción, se establece un fondo máximo edificable de 14 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras.

SUPERFICIE EDIFICABLE:
Será la que resulte de aplicar las alturas y la ocupación máxima permitida en cada planta.

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:
Se establece un máximo de PB+2, correspondiente a la planta baja y dos plantas alzadas.

ALTURA MÍNIMA: 3,50 metros, equivalentes a 1 planta.

CAPÍTULO III

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Art. 3.3.1. *Delimitación de unidades de ejecución.*

Las unidades de ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en la legislación estatal vigente y en la que se pueda dictar en desarrollo de la legislación aragonesa.

En cualquier caso, esta delimitación se hará de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la totalidad de su ámbito.

En todo caso, la delimitación de nuevas unidades de ejecución, así como la modificación o supresión de las existentes o de las que en desarrollo del Plan general puedan delimitar los Planes Especiales, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 61 de la LUA.

Art. 3.3.2. *Condiciones de uso.*

Será de aplicación lo prescrito en el artículo 3.2.2 para el suelo urbano consolidado. Siendo el uso dominante el residencial.

Art. 3.3.3. *Planeamiento de desarrollo en SUNC.*

Será preceptiva la aprobación de un Plan especial de reforma interior para ordenar cada una de las unidades de ejecución definidas, de forma separada o conjunta.

Será obligatoria la cesión del 10% de aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento.

No obstante en las edificaciones existentes, podrán autorizarse obras de conservación y consolidación, sin que pueda producirse aumento de volumen o incremento de valor expropiatorio de la edificación.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES ESTÉTICAS EN SUELO URBANO

Las condiciones estéticas expuestas en esta sección serán de aplicación en suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.

Art. 3.4.1. *Fachadas.*

Deberán tratarse con sencillez, sobriedad y evitando cualquier disposición que pueda alterar la disposición tradicional de las fachadas.

Los muros deberán ser continuos, sin ningún tipo de interrupción sin manifestaciones de los forjados en fachada.

Las fachadas interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos desde alguna distancia tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a fachadas principales. Si estos paramentos son los de las medianerías resultantes del derribo de un edificio, el cargo de dicha mejora corresponderá al solicitante de dicho derribo.

Art. 3.4.2. *Cubiertas.*

Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja curva, árabe o de hormigón de color ocre o rojo.

La implantación de chimeneas y demás construcciones dentro del sólido edificable, nunca podrá desvirtuar el concepto unitario y simple de la cubierta.

Art. 3.4.3. *Alero.*

Será obligatoria la colocación de alero en todas las edificaciones, entendiéndose por tal la prolongación vuelo sobre la fachada de la cubierta. La profundidad de los aleros será de 0,30 metros como mínimo.

Art. 3.4.4. *Balcones, miradores y galerías.*

El vuelo de los balcones será de un máximo de 0,50 metros y el frente del vuelo tendrá un espesor máximo de 0,15 metros. Sólo se permitirán en primera planta. En vías de anchura inferior a 3 metros, no se permiten vuelos de balcones ni de miradores.

Art. 3.4.5. *Bajantes de pluviales.*

Las bajantes y canales vistos serán metálicos y en materiales de noble comportamiento: cobre, bronce, zinc o de fundición o aluminio esmaltado. Estos dos últimos en colores oscuros.

Art. 3.4.6. *Rótulos publicitarios, muestras y banderines.*

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.

Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose el informe favorable de los Servicios Técnicos municipales. Queda prohibida la colocación de carteleras publicitarias.

Se entiende por muestra todo tipo de anuncio o reclamo paralelo al plano de fachada, denominando banderín al anuncio o reclamo perpendicular a dicho plano, la situación de muestras y banderines solo se podrá contemplar en las plantas bajas.

En ningún caso podrán desfigurar o interceptar, total o parcialmente, elementos significativos de la composición de fachada.

Ambos tipos de anuncios deberán situarse a una altura mínima de 2,30 metros respecto de la acera. Las muestras, si se encuentran en el mismo plano de fachada o retranqueos respecto de ella, y no representan ningún peligro por su diseño y material para los viandantes, podrán situarse a una altura inferior.

En todos los edificios, y especialmente en aquellos catalogados, las muestras se mostrarán en el interior de los huecos, dejando de esta forma libres los macizos entre huecos.

Art. 3.4.7. *Obras de reforma de edificaciones existentes.*

En las obras de reforma de edificaciones existentes se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio, se observarán las prescripciones para obras nuevas.

Las alteraciones en muros de fachadas, deberán ejecutarse con materiales y texturas acordes con el entorno.

Ninguna obra podrá eliminar o desfigurar elementos compositivos típicos.

Las ampliaciones se atenderán a las prescripciones para obras nuevas.

Los edificios existentes podrán mantener su actual volumen y ocupación aún cuando superen las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, no siendo considerados como fuera de ordenación, siempre que no se proceda a su demolición y sustitución por otro nuevo, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los artículos anteriores.

Estas determinaciones quedan supeditadas a las disposiciones que se establezcan para los edificios catalogados.

TÍTULO IV

SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 4.1.1. *Definición.*

Es el clasificado como suelo urbanizable delimitado en el PGOU, por prever su posible transformación en un plazo razonable.

No se prevé esta clasificación de suelo en el PGOU, dado que no se prevé la transformación de terrenos, mediante su urbanización, en un plazo de cinco años.

CAPÍTULO II

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 4.2.1. *Definición.*

Se corresponde con aquellas áreas del presente PGOU en las que se prevé su posible transformación, y cuyo desarrollo urbanístico se contempla como posible, pero no se considera prioritario, y deberá de ser previamente consultado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza

Art. 4.2.2. *Condiciones de desarrollo.*

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco del artículo 58.3 y concordantes, de la Ley 3/2009.

En esta categoría de suelo, el acto de delimitación del sector, previa a la redacción del Plan Parcial, se acompañará de un avance de planeamiento que comprenda todo el área de actuación.

Se acompañará de los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación, y en su caso el sistema de actuación propuesto.

El derecho y el deber de urbanizar se adquirirá por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

Art. 4.2.3. *Régimen jurídico del suelo urbanizable no delimitado en ausencia de Plan Parcial.*

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.

Art. 4.2.4. *Obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable no delimitado.*

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.

Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Contamina los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, públicas, recreo, expansión y demás servicios públicos necesarios y dotaciones.

Costear la urbanización referida a:

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

Obras de saneamiento que comprendan colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas, paraguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte al sector o polígono.

Suministro de agua en el que se incluirán las obras de captación, distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.

Suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, incluidos conducción, distribución y alumbrado público.

Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

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

Ceder gratuitamente el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad al Ayuntamiento de Contamina

El Ayuntamiento no participará de los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

El Ayuntamiento edificará los solares en los plazos que establezca el Plan Parcial.

En cuanto a los módulos de reserva se estará a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero).

Art. 4.2.5. *Áreas del suelo urbanizable no delimitado.*

Se recogen en este artículo las disposiciones referentes a las distintas áreas en cuanto a superficie, usos dominantes, intensidades máximas, tamaño mínimo de los sectores y otras determinaciones.

Se establecen prioridades para el desarrollo de las distintas áreas, para compactar el núcleo existente, y conseguir un crecimiento racional, ordenado, así se seguirán criterios de continuidad de la trama urbana en el contacto con las áreas colindantes.

Se establecen las siguientes áreas para uso residencial:

- sector residencial R-1: 21.800 metros cuadrados.

Constituye los terrenos contiguos al casco tradicional existente y ubicados al norte. Presentan en la actualidad algunas pequeñas edificaciones, de uso agrícola.

Superficie del sector: 21.800 metros cuadrados.
Ocupación Máxima: 60% parcela neta
Densidad: 30 viviendas por hectárea.
Aprovechamiento medio: 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado.
Altura: PB+1+BC.
Uso dominante: Residencial.
Usos compatibles: Garaje aparcamiento.
Pequeña industria.
Asistencial, hotelero.
Oficinas, comercial.

Tipología: Edificios aislados o agrupados.

- sector residencial R-2: 24.800 metros cuadrados.

Constituye los terrenos contiguos al casco tradicional existente y ubicados al oeste del mismo. Presentan en la actualidad algunas pequeñas edificaciones, de uso agrícola.

Superficie del sector: 24.800 metros cuadrados.
Ocupación máxima: 60% parcela neta.
Densidad: 30 viviendas por hectárea.
Aprovechamiento medio: 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado.
Altura: PB+1+BC.
Uso dominante: Residencial.
Usos compatibles: Garaje aparcamiento.
Pequeña industria.
Asistencial, hotelero.
Oficinas, comercial.

Tipología: Edificios aislados o agrupados.

- sector - A – “Los Villares”: 175.900 metros cuadrados.

Constituye los terrenos ubicados al norte de la autovía A-2, E-9, cuya propiedad es mayoritariamente municipal.

Superficie del sector: 175.900 metros cuadrados.
Sistemas generales asociados: 37.885 metros cuadrados.
Ocupación máxima: 40%.
Aprovechamiento medio 0,30 metros cuadrados por metro cuadrado.
Altura máxima: PB+2 plantas.
Usos dominantes: Terciario y equipamiento.
Uso compatible vivienda: Número máximo de viviendas: 44.
Viviendas libres: 75% 33
Viviendas protegidas: 25% 11

Tipología: Edificios aislados o en desarrollos agrupados.

- sector - B - Hostal Los Conductores: 22.900 metros cuadrados.

Al pie de carretera nacional II, y al objeto de poder establecer un área de servicios, se califica como suelo urbanizable no delimitado un área de 22.900 metros cuadrados.

Los parámetros básicos a desarrollar serán:

Superficie del sector: 22.900 metros cuadrados.
Sistemas generales asociados: 2.986 metros cuadrados.
Aprovechamiento Medio: 0,30 metros cuadrados por metro cuadrado.
Ocupación Máxima: 50%.
Altura Máxima: PB + 2 plantas.
Usos Dominantes: Hotelero, comercial, oficinas.
Usos Compatibles: Pequeña industria y vivienda ligada a la explotación hotelera.

Tipología: Edificios aislados o en desarrollos agrupados.

Art. 4.2.6. *Actuaciones en suelo urbanizable no delimitado.*

Las actuaciones urbanísticas en esta categoría de suelo se iniciarán con la delimitación por el Ayuntamiento o por iniciativa particular del sector o sectores y sus zonas. Siendo preceptiva la consulta previa a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

Para la delimitación del sector se tendrá en cuenta que es necesario la resolución de infraestructuras:

- Acceso y conexión con el núcleo e integración con el mismo.
- Captación de agua.
- Definición de desagüe y redes secundarias.
- Acometida eléctrica.
- Así como el informe hidrológico previo al desarrollo urbanístico.

Art. 4.2.7. *Desarrollo de los sectores.*

De forma similar a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, el Plan parcial desarrollará con precisión la ordenación respetando los parámetros generales del sector definidos en la delimitación del mismo: división en zonas, uso dominante, aprovechamiento máximo, número máximo de viviendas, indicaciones generales de ordenación, etc.

Para el cálculo de aprovechamiento medio, se atenderá a los coeficientes de homogeneización definidos en memoria, apartado 4.3.

TÍTULO V

SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.1.1. *Definición.*

Constituyen el suelo no urbanizable del municipio de Contamina todos los terrenos del término municipal calificados como tales y que deben estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatibles con su transformación urbanística, así como aquellos otros que se ha considerado necesario preservar por sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Art. 5.1.2. *Régimen urbanístico.*

A los efectos de valoraciones y cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

Con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, se establecen las siguientes determinaciones generales:

En transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en cualquiera otra aplicable.

Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, 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 2/2009.

Art. 5.1.3. *Categorías.*

El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías en función de las características, aptitudes, destino principal del territorio y nivel de protección establecido en cada unidad homogénea:

- Suelo no urbanizable especial protección de riberas.
- Suelo no urbanizable especial de protección de carreteras.
- Suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones ferroviarias.
- Suelo no urbanizable especial con interés paisajístico.
- Suelo no urbanizable de especial protección de regadío.
- Suelo no urbanizable genérico.

Art. 5.1.4. *Clasificación de usos.*

Con el fin de establecer una ordenación pormenorizada de los posibles usos en el suelo no urbanizable se plantea la siguiente relación de actividades y usos:

Usos	Actividades
Agrícola	Desbroce, explanación y movimiento de tierras. Nuevas roturaciones Edificación agrícola
Ganadero	Ganadería extensiva Porcino Cunicultura y avicultura
Forestal	Aprovechamiento forestal. Talas Clareo y limpieza de monte
Extractivo	Aridos Canteras
Industrial	Aprovechamientos de energía eólica o solar Industrias declaradas de utilidad pública o interés social, justificando su emplazamiento en el medio rural (art. 20.1. de la Ley 6/98)
Equipamientos	Asistencial Educativo y cultural Científico Administrativo Deportivo, ocio y recreo Parques recreativos
Infraestructuras urbanas	Vertedero R.S.U. inertes Depuradoras Depósitos de regulación Transformadores
Infraestructuras de transporte	Nuevas carreteras Nuevas pistas
Infraestructuras hidráulicas	Pequeños embalses y azudes Acequias
Infraestructuras energéticas	Líneas eléctricas aéreas de alta tensión Líneas eléctricas aéreas de media y baja tensión Gasoductos
Infraestructuras de telecomunicaciones	Tendidos telefónicos Antenas y repetidores Gasolineras
Servicios asociados a infraestructuras	Talleres Edificios vinculados a obras públicas
Residencial	Nuevas viviendas aisladas Rehabilitación de edificios

Art. 5.1.5. Suelo no urbanizable especial protección de riberas.

Se establece en el cauce del río Jalón y en la zona de Policía, de 100 metros de anchura en cada una de sus márgenes. Con las siguientes especificaciones:

1. Se prohíben construcciones y actividades diferentes a las existentes, las obras que se desprendan del desarrollo del presente Plan General, y que pudieran quedar ubicadas sobre Dominio Público Hidráulico, deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca.

Será de aplicación el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, o la Normativa que lo complementa o sustituya.

2. Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de dicha modificación del ordenamiento urbanístico, que se ubiquen en zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) siempre y cuando supongan una modificación de la cota de terreno actual o modificación de uso, requerirá la autorización del Organismo de Cuenca; en el caso de que no fuese así, y solamente se dote de superficie verde sin modificación sustancial de la cota de terreno, entonces no será necesaria la mencionada autorización.

3. Se respetará en los márgenes una anchura libre de 5 metros como mínimo, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas de 1985, destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

4. Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

5. Usos y actividades permitidos: Desbroce, explanación movimiento de tierras, aprovechamiento forestal, aprovechamiento de energía, depuradoras e infraestructuras hidráulicas.

Art. 5.1.6. Suelo no urbanizable especial de protección de carreteras.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; Reglamento General de Carreteras aprobado por Real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

—Dominio público: Constituido por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

—Zona de servidumbre: Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autovías y vías rápidas y 8 metros en las demás carreteras.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbres obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

—Zona de afección: Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas exteriormente interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autovías y vías rápidas y 50 metros en el resto de carreteras.

En la zona comprendida entre la línea de edificación y el final de afección podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida que lo permita la norma urbanística.

—Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibida cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes, la línea de edificación se sitúa a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente:

A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autovías y vías rápidas de cualquier titularidad (A-2).

A 25 metros de la arista exterior de la calzada, en carreteras nacionales (N-II).

A 18 metros de la arista exterior de la calzada, en carreteras de la red autonómica básica.

A 15 metros de la arista exterior de la calzada, en carreteras de las redes autonómica, comarcal, local y de la red provincial.

Art. 5.1.7. Suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones ferroviarias.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de ferrocarriles (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector Ferroviario, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, se definen las siguientes zonas de protección:

—Dominio Público: La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de esta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación. Está prohibida la plantación de arbolado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realice estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público.

—Zona de protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

—Usos permitidos: En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable. Se prohíbe el resto de usos.

—Normas comunes a las zonas de dominio público y de protección: El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discorra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las mencionadas anteriormente para delimitar la zona de dominio público y la de protección.

—Usos y actividades permitidos: Forestal.

—Límite de edificación: A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que esta discorra.

Art. 5.1.8. Suelo no urbanizable especial con interés paisajístico.

Lo constituye la zona arbolada ubicada al sur del término municipal.

Las autorizaciones de construcciones y actividades estarán sujetas a lo especificado en los artículos 30, 31, 32, y 33 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Art. 5.1.9. Suelo no urbanizable de especial protección de regadío.

Lo constituye la zona irrigada por el río Jalón.

La realización de obras, instalaciones o actividades se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real decreto 849/1986, o a la Normativa que lo complementa o sustituya.

Las autorizaciones de construcciones y actividades en esta zona estarán sujetas a lo especificado en los artículos 30, 31, 32, y 33, de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Art. 5.1.10. Suelo no urbanizable genérico.

Lo constituye el resto del término municipal no incluido en las categorías de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable especial y tiene una superficie de 7.033.065 metros cuadrados.

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse construcciones e instalaciones de interés público, que hayan de emplazarse en el medio rural. Con la limitación de superficie construida de 5.000 metros cuadrados de renovación

de edificios rurales, manteniendo las características tipológicas de la edificación tradicional de la zona.

El procedimiento para su autorización se regula en los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

CAPÍTULO II

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 5.2.1. *Usos permitidos y prohibidos.*

Se permiten todos los usos contemplados en las condiciones generales establecidas en estas normas, con sus correspondientes limitaciones, y se prohíben los no incluidos en dichas normas.

Art. 5.2.2. *Clasificación de los usos y actividades del suelo urbanizable no genérico.*

A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos permitidos en suelo no urbanizable se clasifican en:

- Usos vinculados a explotaciones agrarias.
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Usos de vivienda familiar aislada.

Los tipos de las construcciones vinculados a estos usos permitidos deberán ser adecuados a su condición de aislada y acordes con la tipología dominante, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Art. 5.2.3. *Usos vinculados a explotaciones agrarias.*

Se consideran explotaciones agrarias todas aquellas de carácter agrícola, ganadero o forestal que dependan de los recursos que ofrece el medio.

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.
- Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a 2 metros, caminos interiores de las explotaciones agrarias; investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.

- Cámaras frigoríficas en explotación familiar.

A los efectos de las presentes normas, tanto los usos vinculados a explotaciones agrarias antes reseñados, como las construcciones ligadas a las explotaciones familiares agrarias, según lo dispuesto en la Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes (artículos 2 y 3), quedan exentas de autorización urbanística, siempre que no afecten a los espacios que las normas declaran como protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las licencias administrativas que en cada caso procedan.

Art. 5.2.4. *Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.*

Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, los siguientes:

Las construcciones e instalaciones provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

Los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios y las estaciones de servicio y gasolineras, con arreglo a lo dispuesto en la reglamentación específica.

Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta.

Los usos hoteleros vinculados a las carreteras o al medio natural, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Art. 5.2.5. *Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.*

1. Pueden ser considerados usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio natural, entre otros, los usos, actividades e instalaciones que se incluirán en los enumerados a continuación, siempre que estén suficientemente justificados:

Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.

Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.

Actividades de esparcimiento: áreas de picnic, establecimientos provisionales, camping y demás campamentos de turismo.

Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.

2. Cuando estas construcciones o instalaciones no requieran la ocupación de más de 30.000 metros cuadrados de terreno ni exijan una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados, su autorización se sujetará al procedimiento previsto en la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. A tal efecto, aparte de la documentación requerida, se exigirá lo siguiente:

Estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio natural, con las previsiones de solución al respecto.

Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimiento de agua, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

Serán exigibles la justificación de medios económico financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización.

Los estudios o informes que en cada caso concreto requiera el Ayuntamiento para dictaminar la solicitud.

Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimiento de agua, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

Serán exigibles la justificación de medios económico financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización.

Los estudios o informes que en cada caso concreto requiera el Ayuntamiento para dictaminar la solicitud.

Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimiento de agua, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

Serán exigibles la justificación de medios económico financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización.

Los estudios o informes que en cada caso concreto requiera el Ayuntamiento para dictaminar la solicitud.

Art. 5.2.6. *Uso de vivienda familiar aislada.*

Comprende las siguientes modalidades:

a) Vivienda vinculada al uso de cultivo o a la explotación familiar agraria a las explotaciones agrarias asimiladas a esta en estas normas.

b) Vivienda vinculada a otros usos permitidos.

Art. 5.2.7. *Condición de uso vivienda familiar aislada.*

1. No se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos permitidos por el Plan General, requiriéndose la vinculación funcional uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Solo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar este uso residencial en proximidad al uso a que se vincula.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de entretenimiento y servicio de las obras públicas, y a los de utilidad pública o interés social se establecerán justificadamente en cada caso.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia. La modificación de dicho uso vinculado a la transmisión de titularidad requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que solo podrá concederse previa comprobación de que el nuevo uso se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en el presente Plan General.

5. Las licencias para viviendas vinculadas a explotaciones agrarias o al servicio de las obras públicas se tramitarán por el procedimiento ordinario. Las licencias para viviendas vinculadas a un uso de interés público seguirán el trámite de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Art. 5.2.8. *Condiciones de la edificación en suelo no urbanizable.*

Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por las normas, con sujeción a las condiciones generales siguientes:

1. Parcela mínima con una dimensión de una hectárea, teniendo en cuenta lo siguiente:

Esta parcela mínima, que la Ley asimilaba a la unidad mínima de cultivo en zonas con aprovechamientos agrícolas, en estas normas afecta a todo el suelo no urbanizable genérico.

Se excluye de la regulación de parcela mínima todos los suelos que estas normas califican como protegidos y de alto valor ecológico, en los que queda prohibida expresamente la vivienda familiar aislada, con las excepciones que figuran en estas normas sobre limitaciones de usos en el suelo no urbanizable.

2. Distancia entre edificaciones. Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros, adecuada además para evitar la formación de servicios comunes.

3. 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. Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento, si este existiese. El tratamiento de la pared de cierre deberá ser acorde al entorno y poseer una razonable calidad estética y funcional, no permitiéndose realizarlo en materiales o disposición ajenos al ambiente donde se sitúe el cerramiento.

4. Adaptación al ambiente rural. Las edificaciones que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable deberán adecuarse al ambiente rural en que se sitúen, adoptando la tipología dominante de la zona.

5. Altura máxima. Salvo en casos especiales de interés social imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 4,5 metros. El número de plantas permitido será de planta baja y aprovechamiento bajo cubierta.

En todo caso, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado, permitiéndose 0,5 metros cuadrados por metro cuadrado en casos excepcionales.

6. Condiciones higiénico-sanitarias. A estos efectos serán aplicables las disposiciones contenidas en las ordenanzas de suelo urbano correspondientes.

7. Servicios a la parcela. Acceso a la parcela. La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

Abastecimiento de agua. Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad.

Evacuación de aguas. No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

En todo caso, y con carácter previo a la obtención de licencia, se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de la Ley de Aguas.

8. Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público podrá establecerse, a través del trámite de su autorización definido en la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, la construcción en mayor proporción, justificada por sus propias necesidades funcionales.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

Art. 6.1.1. *Definición.*
Constituyen los sistemas generales aquellos terrenos destinados por el Plan General al establecimiento de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, de acuerdo con el modelo del desarrollo adoptado por el Plan.

Los sistemas locales son aquellos terrenos destinados por el Plan General al establecimiento de infraestructuras de comunicación, dotaciones de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios al servicio de áreas de escala local.

Art. 6.1.2. *Categorías.*
Se adscriben a las siguientes categorías, según su destino:
a) Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria y la red ferroviaria.

b) Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.
c) Sistema de equipamientos y servicios públicos
d) Sistema de depuración y vertido de aguas

Art. 6.1.3. *Desarrollo, obtención y ejecución de sistemas generales.*
1. Desarrollo: Las previsiones contenidas en el Plan General relativas a los sistemas generales podrán desarrollarse mediante:

a) Planes especiales de desarrollo.
b) Planes parciales de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no Delimitado, previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

2. Obtención: En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado al establecimiento de sistemas generales se obtendrá por expropiación.

El resto de suelos se obtendrá:
a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria por su inclusión en una unidad de ejecución de la misma clase de suelo que el sistema general, a efectos de materializar en esta el aprovechamiento correspondiente.

b) Si la modalidad anterior no resulta practicable mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias.

Si las modalidades anteriores no resultaren posibles, mediante expropiación forzosa.

3. Ejecución: La ejecución de las obras, infraestructuras o edificaciones corresponderá a la Administración.

Art. 6.1.4. *Desarrollo, obtención y ejecución de los sistemas locales.*
1. Desarrollo: Las previsiones contenidas en el Plan General sobre las dotaciones locales se desarrollarán mediante planes especiales en el suelo urbano no consolidado o mediante planes parciales en el suelo urbanizable.

2. Obtención: En el suelo urbano consolidado, mediante expropiación, todo ello sin perjuicio de lo previsto para los terrenos afectados por alineaciones de viales.

En suelo urbanizable mediante la ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria y gratuita en razón de su inclusión en una unidad de ejecución.

3. Ejecución: La ejecución de las obras corresponderá a los particulares o a la Administración, según su condición y la clase de suelo de que se trate, y quedará especificado en el documento de planeamiento de desarrollo.

TÍTULO VII

NORMAS DE PATRIMONIO CULTURAL

Art. 7.1.1. *Consideraciones generales.*
De conformidad con el artículo 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, se establece el presente catálogo de los elementos de patrimonio cultural sujetos a protección en el término municipal de Contamina.

Art. 7.1.2. *Niveles de protección.*
Los bienes objeto de protección en este Plan General se catalogan en función de los siguiente grados de protección:

1. Protección estructural.
2. Protección de Conjuntos de Interés Cultural.
3. Protección ambiental.
4. Protección arqueológica.

Art. 7.1.3. *Protección estructural.*
El nivel de protección estructural se adjudica a aquellos inmuebles en los que se debe respetar no solo la fachada sino también los elementos estructurales interiores originarios y aquellos que se hubieran introducido con posterioridad que no resulten discordantes con la tipología constructiva y estética general del edificio. Las obras permitidas en los mismos irán dirigidas a la consolidación que evite la ruina del edificio, la conservación, la restauración para devolver al edificio su imagen y condiciones originales a partir de pruebas documentales y por último, la reforma restringida, tales como la redistribución del espacio interior siempre que no afecten a las características estructurales del edificio.

Cualquier actuación a realizar en los edificios declarados de protección estructural aportará memoria justificativa del proyecto.

Esta obligación afectará igualmente a las obras de nueva planta o de reforma que afecten a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios contingos al declarado de protección estructural.

El volumen del edificio deberá mantenerse íntegro.
Art. 7.1.4. *Protección de Conjuntos de Interés Cultural.*

La declaración de protección como Conjunto de Interés implicará la conservación del mismo, preservando los valores que llevaron a su declaración.

Cualquier proyecto de intervención dentro del ámbito del Conjunto deberá ser aprobado por la comisión municipal previo informe favorable del Técnico Municipal.

Art. 7.1.5. *Protección ambiental.*
Con el fin de mantener y preservar el interés ambiental que poseen ciertos edificios del núcleo, se han introducido en el documento del catálogo aquellos que deben conservar los valores característicos de la escena urbana actual y, por tanto, quedar sujetos a un régimen de protección.

Se aplica a aquellas edificaciones de fachada y volumen tradicional, que constituyen sus componentes más representativos, y su desaparición supondría un quebranto del entorno en el que se encuentran y que, por tanto, deben ser conservadas en su estado actual.

El volumen del edificio deberá mantenerse íntegro, pudiendo, sin embargo, en el interior realizarse obras que favorezcan su habitabilidad.

En las fachadas se podrán abrir nuevos vanos siempre y cuando sean necesarios para los nuevos espacios interiores, o bien la reorganización de los ya existentes. Estos nuevos vanos deberán ir en consonancia con los existentes en el edificio y cumplir la normativa aplicable.

La protección no abarca los anejos o añadidos posteriores, que deberán desaparecer en el caso de rehabilitación integral.

Art. 7.1.6. *Protección arqueológica.*
La presente Ordenanza resulta de aplicación a los emplazamientos delimitados en el plano anexo a las misma y denominados: “La Sierra”, “Los Villares” y “Hoya del Venado”, teniendo como objeto la protección integral de los mismos.

Se consideran elementos integrantes de cada yacimiento arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con método arqueológico, estuviesen o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en las aguas. Forman parte asimismo de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia humana, sus orígenes, sus antecedentes y el desarrollo sobre el medio.

Los yacimientos arqueológicos de “La Sierra”, “Los Villares” y “Hoya del Venado”, con sus respectivas delimitaciones cartográficas, se consideran suelo urbanizable de especial protección, quedando prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique la transformación de sus elementos integrantes o lesione su valor específico, sin la previa realización de estudio arqueológico.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en su ámbito requerirá la autorización cultural a la que se refiere el apartado segundo, del artículo 35 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Art. 7.1.7. Edificios y elementos catalogados.

Los bienes protegidos en el Plan General de Contamina, y su nivel de protección correspondiente, son los siguientes, y figuran en las fichas del catálogo:

- Protección estructural: Iglesia parroquial de San Bartolomé.
- Protección de Conjunto de Interés: Camino del Cid.
- Protección ambiental: Inmuebles ubicados en plaza y calle Real que figuran señalados en la planigrafía que acompaña a las presentes Ordenanzas.
- Yacimientos arqueológicos: La Sierra, Los Villares, Hoya del Venado.

3. **Zaragoza.** — Informe modificación núm. 96 del Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. CPU-2013/199.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La nueva documentación correspondiente a la presente modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 4 de diciembre de 2014.

Segundo. — La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 78.2 del citado cuerpo legal), en sesión plenaria de 21 de diciembre de 2012 y sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, núm. 12, de 16 de enero de 2013.

Tercero. — Con fecha 22 de julio de 2014 este expediente fue objeto de resolución por parte del Consejo Provincial de Urbanismo, adoptándose el siguiente acuerdo:

Suspender la emisión de informe respecto a la modificación nº 96 del PGOU de Zaragoza, relativa al área de intervención F 53/4, por los motivos especificados en el fundamento de derecho noveno y, en particular, por los siguientes:

1. Han de solicitarse los informes sectoriales procedentes de los siguientes organismos:

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.
- Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón.

2. Se debe justificar el cumplimiento de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, así como de las reservas de vivienda protegida.

Del mismo modo, deberá justificarse, en los términos previstos en el fundamento de derecho noveno, la reducción de las reservas de dotaciones locales en el ámbito.

3. Se deberán aportar las fichas de datos urbanísticos incluidos como Anexo V de la NOTEPA [...]

Cuarto. — Tras el citado acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de julio de 2014 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 4 de diciembre de 2014, la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento para dar cumplimiento a las prescripciones impuestas.

Dicha documentación está constituida por:

— Informe de ADIF, de 18 de agosto de 2014.

— Informe de la Dirección General de Interior, Gobierno de Aragón, de 16 de octubre de 2014.

— Informe de la Dirección General de Carreteras, Gobierno de Aragón, de fecha 8 de septiembre de 2014.

— Informes municipales del Ayuntamiento de Zaragoza:

- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, 21 de octubre de 2014.
- Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, 27 de noviembre de 2014.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

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 marco normativo aplicable al presente Plan General de Ordenación Urbana es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar, no obstante, 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, y su articulado objeto de refundición por Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la disposición transitoria cuarta del citado texto refundido, el régi-

men aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 57.3 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón en relación con el artículo 78 y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — 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.

Según lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Urbanismo de Aragón, 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.

Se deberán cumplir además una serie de requisitos especiales, regulados en el artículo 79. Así pues:

— Se deberá observar los módulos de reserva que resulten de aplicación conforme a la Ley.

— Se deberá prever los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, preferentemente en el ámbito objeto de la modificación, ya que se pretende incrementar la densidad residencial entendida como capacidad.

— Teniendo en cuenta que se propone una modificación de los usos del suelo, se deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Cuarto. — El municipio de Zaragoza cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

Quinto. — Teniendo en cuenta las consideraciones señaladas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, a continuación se analiza y valora la última documentación presentada, con el objetivo de subsanar los reparos que se señalaron en el fundamento de derecho de derecho noveno del acuerdo del Consejo de Urbanismo de Zaragoza.

1. Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación:

De acuerdo con los motivos expuestos en la documentación aportada, la modificación se encuentra suficientemente justificada.

- En relación a esto, no procede hacer nuevas consideraciones al respecto.

2. Respecto a la definición del nuevo contenido del Plan y su grado de precisión similar al modificado:

La definición del nuevo contenido del Plan General en lo que se refiere al ámbito afectado es similar al modificado, aportándose los planos de estructura urbanística, clasificación del suelo y calificación del suelo que se ven modificados, así como la ficha del nuevo ámbito de intervención F-53-4.

- En relación a esto, no procede hacer nuevas consideraciones al respecto.

3. Respecto al contenido de la modificación:

Además de las modificaciones introducidas en cumplimiento de la sentencia anulatoria de la modificación núm. 96 del Plan General, la ponencia técnica entiende que si bien los terrenos cuentan con una vocación urbanística residencial, no existe un equilibrio razonable en los módulos que deben observarse por la densidad planteada. De ahí que no queda justificada una racionalidad de la actuación.

La ponencia técnica cuestiona la posibilidad de reducir las reservas de dotaciones locales en este ámbito, aunque así lo prevea el art. 42.5 de la Ley de Urbanismo de Aragón, debido a que esta zona debería asumir los déficits de equipamientos de las zonas aledañas.

Se deberá justificar el cumplimiento de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, incorporando dicho cumplimiento a la ficha aportada.

La exención de reserva de vivienda protegida requerirá acuerdo del Gobierno de Aragón, como se ha procedido con otras zonas F, G y E. De lo contrario se deberá respetar la reserva prevista por la legislación, incluyendo el sistema autonómico de vivienda en alquiler, según el artículo 54 de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su redacción que fue vigente hasta el 6 de agosto de 2013.

- En relación a estas cuestiones cabe hacer varias consideraciones:

a) Sistemas generales/dotaciones locales:

En el fundamento de derecho octavo del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 22 de julio de 2014, se indicaba lo siguiente, señalado en cursiva:

«... La modificación que se tramita no hace mención del cumplimiento de este requisito. En la ficha aportada, la cesión de suelo para zonas verdes del 25%, es de dotaciones locales, ya que expresamente se indica que la cesión total que incluye ese 25%, y es del 71%, no incluye sistemas generales.

La aplicación de la ratio mínima de 5 metros cuadrados por habitante para sistemas generales de espacios verdes y libres supondría:
2.184 nuevas viviendas x 3 hab/vivienda = 6.552 hab.
6.552 hab. x 5 metros cuadrados/hab = 32.760 metros cuadrados SG zonas verdes.

Lo que equivale a un 20,65% de la superficie total del ámbito.
Las reservas de dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes planteadas por la modificación son de 39.656,57 metros cuadrados.
De considerarse que parte de esa superficie prevista pudiese destinarse al sistema general requerido en vez de a dotación local, la dotación local destinada a zona verde quedaría reducida a 6.896 metros cuadrados, esto es, al 14,87% de la superficie exigida para los Planes Parciales, lo que implica una disminución sustancial. ... ».

En primer lugar debemos recordar que las reservas previstas por el ámbito son las siguientes:

ÁREA F534:	Superficie total:	158.626,29 m²
	Superficie aportada:	146.550,91 m²
	Superficie edificable total:	233.543,53 m² (1.5836m²/m² x 146.550,91 m²)
	Superficie edificable mínima usos complementarios a residenciales:	11.677 m²
	Superficie edificable residencial máxima:	221.866,53 m²
Reservas DL		
Ley 3/2009	Habitantes equivalentes residencial:	7.386,55 hab. eq. (221.866,53 m² / 30)
	Habitantes equivalentes usos complementarios:	333,62 hab. eq. (11.677 m² / 35)
	Habitantes equivalentes totales:	7.729 hab. eq.
Espacios libres/zonas verdes		mínimo: 46.374 m² (mayor de 10% sup. total o 6m²/hab)
		previsto: 39.656,57 m² (85% de lo exigible para Plan Parcial)
Equipamientos:		mínimo: 38.645 m² (5m²/hab. eq.)
		previsto: 25.380,20 m² (65% de lo exigible para Plan Parcial)
Reservas SG		
Ley 3/2009	Viviendas previstas:	2.184 viviendas
	Habitantes considerados según viviendas previstas:	6.552 habitantes (ratio 3 hab/vivienda)
	SG espacios verdes y libres:	mínimo: 32.760 m² (5m²/hab. eq.)
		previsto: 0m²
Lo que supone, sobre los 158.626,29 m² totales del ámbito:		
16% para equipamientos:		25.380,20 m²
30% para viario:		47.587,88 m²
25% para zona verde:		39.656,57 m²
Mínimo vinculante	71%	

El informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza de 27 de noviembre de 2014 indica que, en el procedimiento anterior, de aprobación de la modificación núm. 6 del Plan General, siendo vigente en aquel momento la Ley 5/1999 Urbanística, el Consejo de Ordenación del Territorio declaró que la previsión de un 25% de zonas verdes de sistema local permitía dar cumplimiento al estándar general de 5 metros cuadrados por habitante de sistema general exigible en aquel momento. Indica además que el artículo 79 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, que es la que resulta de aplicación en la modificación núm. 96, al disponer que cuando la modificación de un plan incremente la densidad residencial se requerirá la previsión de mayores espacios libres correspondientes, no concreta si la calificación de los mismos debe ser de sistema general o de dotación local.

Se indica en dicho informe municipal, además, que la resolución judicial emitida, señalaba que, al fijar los estándares, el plan debería tomar como referencia la ratio de sistemas previstos para el suelo urbanizable. De acuerdo con la resolución, en la modificación núm. 96 que ahora se tramita se incrementan los suelos destinados a dotaciones de equipamientos respecto a la modificación anulada, de un 10 a un 16%, manteniendo la superficie destinada a zona verde, que era y es de un 25%. A juicio de este servicio municipal, dado que se supera el estándar de 6 metros cuadrados por habitante exigible para dotaciones locales de espacios libres, no es preciso prever, además, otra reserva adicional de 5 metros cuadrados por habitante, que la ley impone solo al Plan General, según el artículo 40 de la Ley 3/2009, y no a sus modificaciones concretas, ya que para estas solo se exige los “mayores espacios libres correspondientes” y que, por tanto, pudieran estar calificados como dotación local o como sistema general.

Resumiendo el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, este no considera necesario, en relación a las reservas dotacionales, acumular a la reserva efectuada de dotación local de sistemas libres superior a 6 metros cuadrados por habitante una reserva adicional de 5 metros cuadrados por habitante de sistema general. Considera más adecuado introducir terrenos destinados a dotación local de equipamientos en esta zona, y señala que la anterior modificación núm. 6 tampoco duplicaba esas reservas, ni a ello puso reparos el órgano autonómico, que expresamente entendió que la reserva del 25% era suficiente para cumplir el estándar de 5 metros cuadrados por habitante de sistema general, ni las resoluciones judiciales que solo declaraban que el Plan General debía tomar como referencia la ratio para espacios libres previstos para el suelo urbanizable.

Respecto de los informes municipales aportados y el cumplimiento de reservas para sistemas generales y dotaciones locales exigibles según la Ley 3/2009 de Urbanismo, cabe indicar lo siguiente:

En primer lugar, es fundamental señalar que, si bien es cierto que ni el Consejo de Ordenación del Territorio, al informar favorablemente la modificación núm. 6 del Plan General, ni la correspondiente resolución judicial, al anularla, se pronunciaron expresamente sobre la necesidad de calificar zonas verdes como sistema general en el ámbito, no es menos cierto que lo que ahora se tramita es una nueva modificación. Es decir, aunque la correcta valoración de la modificación núm. 96 del Plan General de Zaragoza que ahora se tramita requiere tener bien presente la modificación núm. 6 anulada, como precedente que supone para aquella, se trata de un expediente nuevo, tramitado en un momento posterior, que debe cumplir la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial.

En segundo lugar, el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de julio de 2014 no entró siquiera a cuestionar la suficiencia de reservas previstas para el área F-53-4, de conformidad con la Ley 3/2009. Lo que se cuestionó en aquel momento fue la calificación otorgada, que debía contemplar tanto sistemas generales como dotaciones locales, e indicó que la posibilidad de disminuir las dotaciones locales debía ser justificada.

En cuanto a la posibilidad de disminuir las dotaciones locales, lo que se indicó es que esta es una posibilidad que brinda la ley, en el caso de áreas de reforma interior, cuando se demuestre justificadamente la procedencia de dicha disminución, en base a que sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación haga inviable su materialización o dicha materialización resulte incompatible con una ordenación correcta. Esta disminución requeriría además la valoración de la viabilidad de las actuaciones, las concretas necesidades dotacionales de los ámbitos delimitados y la conveniencia de equiparar los niveles dotacionales del suelo urbano con los del suelo urbanizable y urbano no consolidado que haya de ordenarse mediante plan parcial. Esta posibilidad está regulada expresamente en el artículo 42.5 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Respecto a la proporción de las dotaciones locales previstas en la modificación núm. 96 del Plan General, el nuevo informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, de 21 de octubre de 2014, remite al razonamiento efectuado en el informe emitido por el mismo Servicio de 8 de mayo de 2013, y en concreto en sus páginas 2 a 10, relativas a la alegación de Promociones Nicuesa, S.A.

El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación concluye que, en cualquier caso, si la Corporación lo considerara oportuno podrían ampliarse las dotaciones previstas en el ámbito, lo cual no supondría ningún problema técnico siempre que se tuviera en cuenta que su ubicación requeriría una disminución análoga del suelo con aprovechamientos lucrativos y, por tanto, del aprovechamiento medio.

La justificación referida, efectuada en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 8 de mayo de 2013, se refiere básicamente a un análisis del nivel de dotación de equipamientos en los denominados distrito 1 (Actur-Rey Fernando) y 6 (Rabal), en la margen izquierda del Ebro, y la incidencia que supondría en el distrito 6 el desarrollo previsto para el ámbito F-53-4 en cuanto al incremento de dotaciones.

Sin embargo, la justificación requerida, reiterando lo indicado en el artículo 42.5 de la Ley de Urbanismo, se refiere básicamente a que existan motivos de inviabilidad de materialización o incompatibilidad con una adecuada ordenación del ámbito. Evidentemente, densidades edificatorias altas requerirán niveles dotacionales altos. En este caso hablamos de un ámbito de cierta entidad (casi 16 ha), y a renovar en su práctica totalidad, donde a priori, debería ser posible la materialización de la totalidad de dotaciones exigibles, debiéndose barajar la proporción necesaria densidad residencial –reservas para cumplir los requisitos legales.

Por otro lado, la interpretación efectuada por los Servicios del Ayuntamiento de Zaragoza de que los “mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público” obligatorios en modificaciones de planeamiento que incrementan la edificabilidad residencial, según el artículo 79.2 de la Ley 3/2009, puedan referirse tanto a sistemas generales como a dotaciones locales no es compartida por la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Según estos últimos, la lógica interpretación de dicho artículo 79.2 parece atender a que el incremento de densidad residencial, como consecuencia de una modificación no contemplada originariamente por el Plan General, debe justificar una reserva adicional de sistema general de espacio libre público, de tal forma que no se reduzca la proporción de dichas reservas previstas en la ordenación estructural fijada por el Plan General en relación con ese incremento de población, según se regula en el artículo 40.1 b), y resultando, como mínimo, de 5 metros cuadrados por habitante.

Sin embargo, las reservas de 6 metros cuadrados por habitante para espacios libres y zonas verdes operan sobre dotaciones locales, (previstos en el artículo 54.4 a) en relación con el 42.4.

La interpretación efectuada por la ponencia técnica del Consejo se ve reforzada por la nueva redacción del artículo 79 de la Ley 3/2009 tras la modificación operada por la Ley 4/2013 (ahora artículo 86 en el texto refundido), que especifica, en su apartado 1, lo siguiente:

«... 1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general ...».

Con la nueva redacción del artículo 79, que modifica a la antigua en su totalidad, se pretende, entre otras cosas, clarificar el régimen anterior, en el que parecía haber una cierta confusión entre cesiones destinadas a sistemas generales y a equipamientos locales.

En resumen, se valora la interpretación realizada por el Ayuntamiento de Zaragoza como incorrecta, y se reitera la necesidad de justificar el cumplimiento de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes (según la ratio de 5 metros cuadrados por habitante) y dotaciones locales de espacios libres y equipamientos (según los módulos de reserva exigidos por la Ley 3/2009 para Planes Parciales).

La reducción de las reservas contempladas en el ámbito para dotaciones locales se podrá efectuar si esta se justifica, en base a supuestos de inviabilidad de su materialización o incompatibilidad de dicha materialización con una ordenación correcta.

b) Reservas para vivienda protegida:

En el fundamento de derecho octavo del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 22 de julio de 2014, se indicaba lo siguiente, señalado en cursiva:

... «La Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en su artículo 40.1 d), referido a la legislación estructural del Plan General de Ordenación Urbana, remite a la legislación de vivienda en lo que se refiere a las reservas mínimas de vivienda protegida que debe cumplir dicho instrumento de planeamiento.

La Ley 24/2003, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, en el momento de aprobación inicial de la presente Modificación Puntual nº 96 del Plan General, establecía en su artículo 5 la reserva del 30% de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbano no consolidado.

Se contempla, no obstante, en el apartado tres del citado artículo, la posibilidad de exención de las reservas establecidas en este artículo, de manera excepcional y motivada, en determinados supuestos, entre los que se incluyen los ámbitos sujetos a actuaciones consideradas de renovación o reforma interior conforme a la normativa urbanística. Dicha exención requiere acuerdo del Gobierno de Aragón, pudiendo ser elevadas al mismo las propuestas de exención únicamente por el Departamento competente en materia de urbanismo, a iniciativa propia o del Municipio correspondiente.

A este respecto, se debe señalar que el Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el día 7 de febrero de 2012, adoptó el acuerdo de aprobar las exenciones parciales o totales de la reserva para vivienda protegida de algunas zonas E, F y G del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, siempre que no se produzca en las mismas una modificación que aumente el aprovechamiento y se mantenga la actual delimitación. En el caso de las zonas F, la justificación técnica de la exención se consideró correcta por tratarse de áreas de reforma interior, por la escasa entidad técnica de los sectores y su tipología de vivienda unifamiliar. La previsión de vivienda de las zonas F a las que se les concedió la exención era muy reducida.

De acuerdo con la Ley 24/2003, la posibilidad de no reservar vivienda protegida para la zona F53/4 que se configura en esta Modificación puntual, requerirá el acuerdo correspondiente del Gobierno de Aragón... ».

En un nuevo informe, el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza argumenta que, según la disposición transitoria décima de la Ley 1/2008, de medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico aragonés a la Ley 8/2007 de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, para la aplicación del régimen de exención de reservas establecido en la letra b) del apartado 3 del artículo 5 de la Ley 24/2003, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, en la redacción dada por esta Ley, en el municipio de Zaragoza no será precisa autorización del Gobierno de Aragón.

Se señala en dicho artículo 5.3 b) que el cumplimiento íntegro de la reserva exigible dentro del ámbito del Plan General de Zaragoza y su distribución respetuosa con el principio de cohesión social deberán acreditarse en el expediente de planeamiento afectado, y la autorización de la exención, a la vista de dicha acreditación, se entenderá implícita en el informe favorable que emita el órgano urbanístico autonómico competente en el procedimiento de aprobación del planeamiento.

El Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística señala, además, que en el procedimiento genérico de exención tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza ante el Gobierno de Aragón, fruto del cual este último adoptó el acuerdo de aprobar las exenciones parciales o totales de la reserva para vivienda protegida de algunas zonas E, F y G del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, no se solicitó la exención para el área F-53-4, debido a que su plan especial ya se encontraba aprobado definitivamente, no destinándose en el mismo edificabilidad a esta finalidad. Sin embargo, según se indica, para la adopción de este acuerdo sí se tuvieron en cuenta los datos de los planeamientos ya aprobados, y en concreto la del área F-53-4, que no preveía esta reserva. En este caso, visto que en el área F-53-4, según la modificación núm. 96 no se aumenta, sino que se reduce el aprovechamiento respecto a la anterior modificación anulada, se considera, por tanto, no necesaria una nueva exención en el ámbito.

No obstante, en vista al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de julio de 2014, este mismo Servicio propone la solicitud de una nueva exención formal a este ámbito, para lo que se deberá ampliar la justificación contenida en la memoria del proyecto de la modificación núm. 96 del Plan General, con el planteamiento inicial de que la versión anterior prevista

para el área F-53-4, con mayor aprovechamiento que la propuesta ahora, no previó ninguna reserva de edificabilidad para vivienda protegida, y que esta determinación fue tomada en consideración en el procedimiento genérico de exención de reserva que finalizó con el acuerdo del Gobierno de Aragón, anteriormente referido, de fecha 7 de febrero de 2012. El Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística señala que, para ello, según lo dispuesto en la disposición transitoria décima de la Ley 1/2008, el informe favorable por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza sobre esta concreta determinación del proyecto de modificación núm. 96 del Plan General, implícitamente supondrá la autorización de esta exención.

La falta de necesidad de pronunciamiento por parte del Gobierno de Aragón sobre la exención de reserva de vivienda protegida, en este supuesto concreto de la modificación núm. 96, no puede ampararse en la regulación propuesta por la disposición transitoria décima de la Ley 1/2008, de medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico aragonés a la Ley 8/2007 de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, ya que esta se refiere al caso indicado en la letra b) del apartado 3 del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, esto es, a otros ámbitos distintos de los anteriores, en referencia a los regulados en la letra a) del mismo apartado, que recoge los ámbitos sujetos a actuaciones de renovación o reforma interior, como es la pretendida para el área F-53-4, para cuyo desarrollo se prevé la aprobación del correspondiente Plan Especial. Es decir, el acuerdo de exención del Gobierno de Aragón es requerido en este caso.

Distinta cuestión es si se puede asumir o no que la exención genérica acordada por el Gobierno de Aragón el 7 de febrero del 2012 implicó ya la exención concreta para el ámbito que nos ocupa. Según los informes municipales, en el procedimiento que finalizó con el acuerdo de exención por parte del Gobierno de 7 de febrero de 2012 no se incluyó la solicitud de la misma para el área F-53-4, debido a que su plan especial ya contaba con aprobación definitiva de 30 de septiembre de 2005. Sin embargo, debe señalarse que el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de mayo de 2010, por el que se solicita la exención de la reserva de vivienda protegida en los suelos urbanos no consolidados pendientes de desarrollo, es posterior a las anulaciones, por parte de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia, tanto del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana como del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo del área de intervención F-53-4, ambas de julio de 2008.

Ni el Ayuntamiento de Zaragoza, en su solicitud de exención de mayo de 2010, ni el Gobierno de Aragón, en su acuerdo de exención de febrero de 2012, pudieron tener en cuenta el ámbito F-53-4, cuyos terrenos, a todos los efectos, en aquellos momentos, eran suelo urbano consolidado industrial. En consecuencia, no se considera posible asumir que la exención genérica acordada por el Gobierno de Aragón resulte aplicable al área que nos ocupa, y salvo que se solicite una nueva exención, no cabe una disminución de reservas de vivienda protegida sobre la legalmente exigible, que es del 30% de la edificabilidad residencial prevista.

Por último, y sin perjuicio de lo anteriormente indicado sobre las dotaciones locales, y la posibilidad de reducir justificadamente los estándares exigibles para las mismas en áreas de reforma interior, que, según el apartado 3.b) del artículo 54, en su redacción vigente en el momento de aprobación inicial de la modificación núm. 96, los municipios obligados a realizar reservas para vivienda protegida, deben prever cierta superficie de suelo para la vivienda social en alquiler, no computando en el cálculo de aprovechamientos, densidades o reservas de vivienda protegida, a razón de 2 metros cuadrados por habitante en el municipio de Zaragoza.

4. Respecto a los informes sectoriales:

De acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Ferrocarriles, del Ministerio de Fomento, se deberá solicitar informe a ADIF, con carácter vinculante, antes de la aprobación definitiva de la modificación núm. 96 del Plan General. Se cumplirán asimismo las restantes prescripciones indicadas en su informe.

Se deberá recabar informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón en materia de protección civil, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias de Aragón.

Según se constata, la avenida de Alcalde Caballero es todavía una carretera autonómica, no habiéndose producido a fecha actual la aceptación por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, por lo que se deberá solicitar informe a la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón.

En relación a esto se deben hacer varias consideraciones:

a) Informe de la Dirección General de Ferrocarriles:

El informe de la Dirección General de Ferrocarriles, ya obra en el expediente de la modificación núm. 96 cuando fue objeto del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 22 de julio de 2014.

Debemos recordar que en él se indicaba que el ámbito de la Modificación es colindante a la Terminal ferroviaria Zaragoza Arrabal, gestionada por ADIF, por lo que en los terrenos colindantes se deben tener en cuenta las determinaciones de la legislación ferroviaria. En resumen, se señaló lo siguiente:

— En zonas de dominio público y protección, se requerirá autorización del ADIF para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles.

—Desde la línea ferroviaria y hasta la línea límite de edificación queda prohibida cualquier obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, que también requerirán autorización previa del ADIF.

Se indicaba además, respecto a la documentación de la modificación, que se debería:

—Describir en la memoria con detalle las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes al ferrocarril, en la zona de dominio público, protección y línea límite de edificación.

—Representar correctamente en los planos de ordenación e información el Sistema General Ferroviario, sus zonas de servicio, si existen, y las líneas delimitadoras de las zonas de dominio público y de protección, así como la línea límite de edificación, con las distancias marcadas en la legislación ferroviaria.

La actuación propuesta deberá atenerse a la legislación en materia de ruidos y vibraciones, debiéndose adoptar las medidas precisas, sin carga para el ferrocarril y la empresa explotadora del mismo.

Se deberá solicitar informe a ADIF, que tendrá carácter vinculante, antes de la aprobación definitiva de la modificación.

Entre la nueva documentación aportada ahora se incluye el informe de ADIF solicitado, y en lo que respecta a las zonas de protección del ferrocarril y al cumplimiento de la legislación en materia de ruido, se hacen las consideraciones oportunas a continuación, en relación al informe de ADIF, que contiene también dichas prescripciones.

b) Informe de ADIF (18 de agosto de 2014):

Se aporta informe favorable de ADIF de 18 de agosto de 2014, ya que no se observan usos contrarios a la normativa sectorial ferroviaria, pero condicionado a las prescripciones que se establezcan por ADIF durante la tramitación de los proyectos de obras que se desarrollen dentro de las zonas de influencia del ferrocarril.

Si bien no se establece como prescripción en el apartado 4 de Informe, en un apartado anterior se indica que deberán representarse en la planimetría las delimitaciones de las zonas de dominio público, protección y límite de edificación establecidas por la legislación sectorial, como ya prescribiese el informe de la Dirección General de Ferrocarriles.

A este respecto, el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación señala que dichas líneas no se encuentran representadas, aun conteniéndose en las normas urbanísticas los criterios de su trazado, en el propio Plan General. Indica además que la normativa sectorial no exige expresamente que en el Plan General se dibujen las líneas de protección ni de límite de la edificación, y que la determinación de la arista exterior de la explanación en suelo urbano requeriría disponer de unos datos que el ADIF conoce con precisión a diferencia del Ayuntamiento. Entiende además más conveniente que, en todo caso, las líneas indicadas se representen posteriormente en el Plan Especial, que es el instrumento que concretará la ordenación pormenorizada.

El Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística propone que se incorpore al proyecto de modificación la documentación correspondiente a las distancias genéricas derivadas de la legislación ferroviaria, incluidos los gráficos que representan las distancias a respetar, y en el acuerdo de aprobación definitiva a adoptar se prescribirá, además, la solicitud de informe tanto a ADIF como a la Dirección General de Ferrocarriles en el procedimiento de aprobación del futuro Plan Especial.

No obstante, dicho servicio municipal reitera que el informe de la Dirección General de Ferrocarriles fue emitido fuera de plazo, pudiendo no ser tenido en cuenta en la resolución municipal correspondiente, y que el informe de ADIF no es exigido por la normativa sectorial en fase de planeamiento sino en la de ejecución de obras que afecten a las zonas de protección previstas en dicha normativa.

Se incluye la recomendación de que la normativa urbanística del ámbito incluya la obligación de la presentación de un estudio de impacto de ruidos y vibraciones para los nuevos desarrollos residenciales colindantes con el ferrocarril, que evalúe la necesidad de implantar medidas correctoras, que serán costeadas por los promotores de la actuación, según lo establecido en el artículo 28.1 de la Ley del sector Ferroviario.

A este respecto, sin perjuicio de las consideraciones que se estimen pertinentes en el Plan Especial que posteriormente desarrolle el ámbito, se debe señalar que en el expediente de la modificación núm. 6 del Plan General anulada, consta la elaboración de un estudio denominado “Evaluación previa de las condiciones acústicas del proyecto de urbanización de los actuales terrenos de Arcelor”, con fecha 24 de agosto de 2.004. En todo caso, los informes municipales señalan que la normativa municipal ya exige ese estudio al futuro Plan Especial, y que las previsiones de ordenación del área en el Plan General contemplan el impacto de ruido, sobre todo procedente de la vecina factoría de SAICA.

c) Informe de la Dirección General de Interior (16 de octubre de 2014):

Se aporta informe favorable en materia de protección civil, emitido por la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, con fecha 16 de octubre de 2014. Este considera que se deben dar situaciones que impliquen graves riesgos colectivos a la hora del desarrollo del Área F-53-4, si bien se indican una serie de prescripciones:

1. Respeto de las distancias reglamentarias, recabar informe del organismo gestor de la infraestructura del ferrocarril, adoptando las medidas que desde este se indiquen, por su proximidad a la playa de vías.

2. Vigilancia y control en el cumplimiento de la normativa vigente, colocación y/o cambio de tomas contra incendios empleando un modelo único con exclusividad de uso para Grupos de Intervención y ubicación de zonas verdes en el límite sur del ámbito que sirvan de separación física con la instalación industrial existente (SAICA), todo ello frente al riesgo de posibles incendios urbanos.

3. Cumplimiento del Real Decreto 393/2007 por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, de cara a posibles equipamientos, centros escolares, etc, que se implanten en los terrenos del ámbito.

Las consideraciones necesarias respecto a la primera de estas prescripciones ya se han indicado anteriormente. Las prescripciones segunda y tercera son ya propias de la futura urbanización y edificación, por lo que el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza propone incluir la indicación, en el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación, de que las futuras actuaciones en el ámbito cumplirán estas condiciones.

d) Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón (8 de septiembre de 2014):

Se aporta informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón de fecha 8 de septiembre de 2014, en relación a la carretera Z-890 (del tercer cinturón Zaragoza a Z-590), perteneciente a la red de carreteras del Gobierno de Aragón. Se indica que el proyecto no afecta ninguna de las zonas de protección de la carretera ni plantea nuevos accesos distintos de los ya existentes.

No obstante se indica una serie de prescripciones. Estas se refieren básicamente a que la zona de dominio público de la carretera no estará incluida en ninguna clasificación ajena a la de suelo no urbanizable, y a señalar las autorizaciones e informes requeridos, así como la competencia para su otorgamiento o emisión, para la realización de obras o actividades en la zona de dominio público.

El informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza señala que para el cumplimiento de dichas prescripciones no es necesaria ninguna modificación del proyecto de la modificación núm. 96.

5. Otras consideraciones:

De acuerdo con la disposición transitoria única del Decreto 54/2011, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón (NOTEPa), se deberán aportar las fichas de datos urbanísticos incluidas como anexo V de dicha Norma Técnica.

En el acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de fecha 22 de octubre de 2004, por el que se informó favorablemente la modificación núm. 6 del Plan General anulada, se menciona la problemática de la contaminación de los suelos sobre los que se situaba Aceralia, señalándose asimismo la conveniencia de incorporar un diagnóstico provisional del grado de contaminación de los suelos por los usos industriales desarrollados, a completar por un diagnóstico definitivo en el oportuno instrumento de desarrollo.

En este sentido, y si bien no se ha incorporado al expediente de la modificación núm. 96 que ahora se tramita, es necesario señalar que la documentación de aprobación definitiva de la Modificación nº 6 sí incluyó un informe preliminar del grado de contaminación de suelos en las instalaciones, encargado por Arcelor Laminados Zaragoza, S.L., a KPMG Asesores S.L., teniendo en cuenta que, al estar funcionando la empresa en el momento de su elaboración (noviembre de 2004), no resultaba posible hacerse un estudio completo sobre la totalidad de los terrenos.

Dicho informe, incorporado al anexo 6 del documento de aprobación definitiva, fue elaborado exclusivamente a los efectos de informar en el proceso de modificación del planeamiento, indicándose expresamente que no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad. En dicho Anexo se señaló que el estudio permite constatar que las características de los suelos posibilitan su transformación urbanística con el pretendido destino residencial.

En el informe elaborado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, en respuesta a las alegaciones presentadas en el período de información pública, considera adecuado que, a no ser que la Corporación estime conveniente adelantar el correspondiente estudio definitivo del problema, se incorpore a la ficha del área, dentro del apartado de observaciones, el siguiente párrafo:

«Antes de la aprobación del plan especial que desarrolle el área de intervención F53/4, los interesados aportarán ensayos sobre contaminación del suelo como consecuencia de las actividades industriales realizadas anteriormente; si no fuera viable aportar con ellos certificado de descontaminación, el coste de los trabajos necesarios para adecuar los suelos a la transformación residencial correrá a cargo de la propiedad y será incorporado a los costes de urbanización del sector».

Esta recomendación se deberá tener en cuenta por su conveniencia.

En la memoria de la modificación núm. 96 se menciona que es precisa una parcela de unos 7.000 metros cuadrados como mínimo para destinarla a centro escolar público. Se recomienda, a estos efectos, solicitar la emisión de informe al Departamento de Educación, con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación.

En relación a estas consideraciones se debe señalar lo siguiente:

a) No se han aportado las fichas de datos urbanísticos incluidas como anexo V de la NOTEPa, que, según el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, se incluirán en el documento que se someta a aprobación definitiva.

b) En el informe emitido por parte del Servicio de Seguridad y Protección Civil del Gobierno de Aragón, se señala, en relación a la posible contaminación de los suelos del ámbito como consecuencia de la actividad industrial que se vino desarrollando, que se trata de una cuestión de índole ambiental, si bien se considera adecuada la propuesta que al respecto incluida en el informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el sentido de requerir la realización de ensayos de contaminación.

Corroborando aquel acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, se sigue manteniendo la recomendación de incorporar en la ficha del área, las consideraciones previamente efectuadas por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza en relación a la posible contaminación del suelo del ámbito.

c) El informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística indica, en relación a la recomendación de solicitar informe al Departamento de Educación del Gobierno de Aragón, que dicha consulta se hará con posterioridad, en el Plan Especial de desarrollo del ámbito, ya que se dispondrá entonces de datos más concretos para valorar la ubicación específica que se proponga para el equipamiento educativo. La recomendación efectuada por el Consejo Provincial de Urbanismo se referirá a la solicitud de esta consulta dentro del procedimiento de modificación del Plan General, sin perjuicio de ulteriores consultas, si resultase pertinente, en relación a concretas posibles ubicaciones; de tal forma que en este momento se pueda determinar la suficiencia de terrenos destinados al uso docente, a respetar por el plan especial posterior.

Por último, cabe indicar, en relación a la necesidad de aportar la relación de propietarios de las fincas del ámbito, actualizada a los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, señalada en el fundamento de derecho octavo del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 22 de julio de 2014, que el citado informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística señala que dicha documentación se incorporará al proyecto, mediante consulta al catastro e incorporación de los datos registrales que figuran en el procedimiento de aprobación de bases y estatutos que se tramitó en este ámbito.

Sexto. — Se deberán incluir las fichas del anexo V de la NOTEPA en el documento técnico que se apruebe definitivamente, así como la relación de propietarios al expediente.

En dicho documento se incluirá, además, el cumplimiento de prescripciones efectuadas por los informes sectoriales.

En lo que se refiere al cumplimiento de reservas de terrenos para vivienda protegida, no se puede considerar implícita la exención de reservas de vivienda protegida para el área F-53-4 en el acuerdo del Gobierno de Aragón del 7 de febrero del 2012, debiéndose, o bien cumplir las reservas exigibles del 30% de la edificabilidad residencial prevista, o bien solicitar la exención a la obligación de prever dichas reservas.

En lo que se refiere al cumplimiento de reservas de terrenos para sistemas generales, no se considera subsanada la prescripción impuesta por el anterior acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, debiéndose cumplir como mínimo la ratio de 5 m²/habitante destinados a espacios libres (parques y áreas de ocio, expansión y recreo), de acuerdo con los artículos 79.2 y 40.1 b) de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

En lo que se refiere al cumplimiento de reservas de terrenos para dotaciones locales, tampoco se considera subsanada la prescripción impuesta por el anterior acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, debiéndose cumplir los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales regulados en el artículo 54 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, salvo que se aporte una justificación de su disminución acorde a lo dispuesto por el artículo 42.5 a).

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Suspender el informe previo a la aprobación definitiva en tanto no se subsanen los reparos establecidos en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo celebrada en 22 de julio de 2014, de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho números quinto y sexto.

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

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

* * *

4. Ricla. — Plan General de Ordenación Urbana. Corrección de error material. CPU 2014/175.

Visto el expediente relativo a la corrección de un error material en el plan 3.2, hoja 6, referido a las clasificaciones del suelo, del Plan General de Ordenación Urbana de Ricla, en la zona de la calle Barranco Santo, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Con fecha 31 de octubre de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el expediente de rectificación de error material del plano 3.2, hoja 6, referido a las clasificaciones del suelo, del Plan General de Ordenación Urbana de Ricla, en la zona de la calle Barranco Santo.

Segundo. — Mediante acuerdo plenario de fecha 26 de septiembre de 2014 se procede a la aprobación inicial de la corrección de errores materiales del plano 3.2, hoja 6, referido a las clasificaciones del suelo, del Plan General de Ordenación Urbana de Ricla, en la zona de la calle Barranco Santo.

Tercero. — La documentación técnica presentada consiste en:

— Plano 3.3, hoja 6 “Ordenación. Suelo Urbano y Urbanizable. Alineaciones y Rasantes”.

— Plano 3.2, hoja 6 “Ordenación. Suelo Urbano y Urbanizable. Calificación y Usos del Suelo”.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

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 marco normativo aplicable al presente Plan General es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Por su parte, y 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 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Segundo. — El municipio de Ricla cuenta como instrumento de planeamiento con un Plan General aprobado definitivamente y de forma parcial mediante acuerdos de la comisión de fecha 29 de julio de 2007 y 4 de abril de 2008, comprenden dichas aprobaciones el suelo urbano consolidado y no consolidado publicándose las Normas y Ordenanzas en relación con estos suelos con fecha 29 de mayo de 2008 en el BOPZ.

Tercero. — El objeto del expediente es la rectificación de un error material en el plano 3.2, hoja 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Ricla, más concretamente las alineaciones de la parcela propiedad de don Francisco Sáez Castillo, en la zona de la calle Barranco Santo.

Cuarto. — El artículo 105.2 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dispone que “las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”.

El error de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto e indiscutible, es decir, se evidencia por sí solo, sin necesidad de mayores razonamientos y se manifiesta “prima facie” por su sola contemplación. El error de materia (de hecho o aritmético) existe según la jurisprudencia, cuando reúnen los siguientes requisitos:

—Que se trate de corregir errores simples o equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos.

—Que tales errores se adviertan por los datos obrantes en el expediente y sean evidentes y notorios sin que deban interpretarse las normas aplicables.

—Que simultáneamente no se proceda de oficio a la revisión de los actos mismos.

—Que la corrección no produzca una alteración fundamental o sustancial en el contenido o sentido del acto ni implique nueva valoración o calificación jurídica.

El citado artículo es aplicable al planeamiento urbanístico; sin embargo hay que ser especialmente riguroso en este campo, por la doble configuración literaria y gráfica, y por las enormes consecuencias que, para los derechos de los afectados puede tener la rectificación de un aparente error.

En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 1997 se ha pronunciado en el sentido siguiente: “Si para llegar a la conclusión de que existe un ‘error material’ son precisos detallados y prolijos informes arquitectónicos, jurídicos, técnicos, que a su vez requieren poner en juego criterios hermenéuticos de toda índole, relacionar diversos instrumentos de Planeamiento, calcular las consecuencias derivadas en orden al aprovechamiento medio o densidad de viviendas, etc., se puede asegurar que no estamos ante tal clase de error, susceptible de una mera subsanación, sino ante un verdadero problema jurídico-técnico cuya solución ha de venir dada mediante el mecanismo de la modificación del instrumento de ordenación de que se trate. Cuando este, en efecto, incluye alguna determinación incompatible con la Ley, con su propio esquema de planeamiento o con algunas de las medidas que imperativamente adopte, habrá ‘error’ en el sentido de vicio interno del Plan: pero su solución en Derecho es la modificación del PGOU para corregir el defecto, y no la apelación desviada a la técnica rectificatoria que permite en otras hipótesis bien diferentes.”

Asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2000 considera que “la facultad de la Administración para corregir o rectificar sin ningún apremio temporal tiene como exclusiva finalidad que un simple error de esa naturaleza pueda pervivir, o produzca efectos desorbitados, como los que supondría que para corregir esa simple equivocación de hecho o material, intrascendente para el acto administrativo, fuera necesario acudir a los largos trámites de los procedimientos de revisión. Ahora bien, es claro que esa simple y directa rectificación, sin más trámites, ha de limitarse a los supuestos en que el propio acto administrativo sea revelador de una equivocación manifiesta y evidente por sí misma, sin afectar a la idéntica pervivencia del mismo”.

Finalmente la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2011 ha señalado que: “En primer lugar, la propia referencia legal a “errores materiales, de hecho o aritméticos”, obliga a excluir los errores de concepto. Es decir, solo se incluyen como errores materiales aquellos que resultan ajenos a cualquier valoración, opinión, o criterio de aplicación. Y, por el contrario, quedan extramuros de esta categoría los errores de derecho, esto es, los que precisan de interpretación o requieran de una valoración jurídica.”

Cuarto. — Los planos presentados tienen un nivel de definición similar a los sustituidos, por lo que la documentación técnica presentada para la corrección del error se considera adecuada. La corrección consiste en adaptar la alineación al perímetro de la manzana, puesto que erróneamente se ajustaba al perímetro de la edificación existente en la misma.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Rectificar el error material detectado en el plano 3.2, hoja 6, referido a las clasificaciones del suelo, del Plan General de Ordenación Urbana de Ricla, en la zona de la calle Barranco Santo.

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

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

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.

* * *

II. EXPEDIENTES RELATIVOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

1. **Bárboles.** — *Plan Parcial del sector 5.1 Sud Residencial. Nueva documentación. CPU 2013/4.*

Visto el expediente relativo al Plan Parcial del sector 5-1 de suelo urbanizable delimitado de uso residencial de las Normas subsidiarias de Bárboles, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La nueva documentación relativa al presente Plan Parcial del sector 5-1 de suelo urbanizable delimitado de uso residencial de las Normas subsidiarias de Bárboles tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 11 de diciembre de 2014.

En sesión de 27 de enero de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza procede a la suspensión en la emisión de informe.

Segundo. — El referido Plan Parcial del sector 5-1 de suelo urbanizable delimitado de uso residencial de las normas subsidiarias de Bárboles fue aprobado inicialmente por decreto de Alcaldía de 12 de diciembre de 2012. Dicho Plan Parcial fue sometido al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, número 15, de 19 de enero de 2013. En el período de información pública, según certificado obrante en el expediente, de fecha 4 de marzo de 2013, no se ha formulado alegación alguna.

Tercero. — El acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 27 de enero de 2014, es el siguiente:

Primero. — Mantener la suspensión en la emisión de informe, debido a los argumentos expresados en los fundamentos de derecho cuarto y quinto, y en particular por la necesidad de justificar la conexión del sector 5-1 de las Normas Subsidiarias de Bárboles con el ámbito ubicado al norte del sector.

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

Cuarto. — El oficio remitido por el Ayuntamiento de Bárboles al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para la emisión del informe correspondiente, se acompaña de los siguientes documentos:

- Anexo al Plan Parcial del sector 5-1 de suelo urbanizable delimitado de uso residencial de NNSS de Bárboles.

- CD incluyendo el anexo mencionado y el documento de aprobación inicial (Subsanación de prescripciones) del Plan Parcial de fecha noviembre 2014.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan Parcial, de conformidad con la normativa vigente.

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 redacción original.

Segundo. — El municipio de Bárboles cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado, con carácter parcial, por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 12 de julio de 2012. En concreto, en el citado acuerdo se procedió a la aprobación definitiva del suelo urbano consolidado y no consolidado. No obstante, y por lo que respecta al suelo urbanizable, se suspendió la aprobación definitiva. Dicha circunstancia reconduce, en cuanto al régimen jurídico de ese suelo, a las Normas subsidiarias municipales, aprobadas definitivamente, y de forma parcial, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión de 23 de julio de 1991. En particular se suspendió la aprobación del Suelo apto para Urbanizar. Manteniéndose dicha suspensión en acuerdos de fecha 26 de marzo de 1992 y 31 de octubre de 2006.

Con posterioridad, se tramitó la modificación núm. 2 de las normas subsidiarias, cuyo objeto era la creación del sector 5-1 de suelo urbanizable delimitado residencial. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión de 30 de abril de 2008, procedió a suspender la emisión de informe. En sesión de 30 de marzo de 2010 se informó favorablemente. No obstante, la aprobación definitiva municipal no recayó hasta el 11 de diciembre de 2012 (fecha posterior al acuerdo del Consejo de 12 de julio de 2012, en el que se suspendió la aprobación definitiva del suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Bárboles).

Tercero. — El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del sector 5-1 de suelo urbanizable delimitado de uso residencial de las normas subsidiarias de Planeamiento de Bárboles.

En concreto, en el presente informe ha de acreditarse el cumplimiento de los reparos, indicados por el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 27 de enero de 2014, que motivaron la suspensión en la emisión de informe.

Cuarta. — Por lo que respecta al cumplimiento de los reparos indicados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 27 de enero de 2014, se reproducen con el mismo orden de numeración, y en letra cursiva, los argumentos recogidos en el fundamento de derecho cuarto y quinto del acuerdo del CPUZ de 27 de enero de 2014, añadiendo a modo de análisis la respuesta que se deduce de la nueva documentación presentada:

1. *El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 24 de mayo de 2013, indicó que “Ha de justificarse la conexión del sector 5-1 de las Normas Subsidiarias de Bárboles, con el ámbito ubicado al norte del sector y clasificado como suelo urbano no consolidado por las citadas Normas Subsidiarias”.*

En justificación de este argumento, en el nuevo documento de subsanación de prescripciones, se informa que la unidad de ejecución UE1 de suelo urbano no consolidado de las NNSS, que se sitúa al norte del sector y que contiene el área señalada en plano, se encuentra actualmente en desarrollo, habiéndose redactado los proyectos de compensación y de parcelación, y realizado su inscripción en el registro de la propiedad; también se ha redactado el proyecto de urbanización, que ha sido aprobado por el ayuntamiento, en sesión de 26 de abril de 2013.

Sin embargo el PGOU aprobado, tan solo clasifica como suelo urbano una parte de la unidad de ejecución, clasificando la otra parte como SUZD. Esta situación resulta contradictoria e incoherente con la realidad que se manifiesta y rompe la unidad del ámbito de urbanización aprobado.

Por otro lado se señala que los propietarios de los terrenos de la UE-1 y del sector 5-1 son los mismos y que tienen la previsión de urbanización conjunta de ambos ámbitos.

A este respecto, hay que señalar que, tal y como se indica en el documento de anexo para la subsanación de prescripciones al acuerdo de 27 de enero de 2014 recientemente en el proceso de tramitación del PGOU, este se modifica incluyendo la previsión del desarrollo del sector 5-1 según el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 30 de septiembre de 2014, en el que se aprueba la modificación introducida en la documentación del mismo de fecha junio de 2014 sobre el suelo urbano no consolidado, previamente aprobado por el acuerdo del CPUZ de 12 de julio de 2012, consistente en la incorporación al mismo de la unidad de ejecución UE-1 (con origen en la UA1 de las NNSS), omitida en la anterior documentación del PGOU presentada y formada por parte de suelo urbano consolidado y parte de suelo urbanizable delimitado perteneciente al sector O2, que se encuentra en desarrollo contando con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización aprobados (BOPZ de fecha 5 de febrero de 2005 y 7 de febrero de 2005), estando pendiente de ejecución la urbanización. En consecuencia, en el PGOU se ajustan los límites del sector O-2 que así resulta coincidente con el antiguo sector 5-1. Resulta así subsanada la discrepancia entre PGOU y NNSS detectada.

2. Por lo que respecta a la evaluación económica, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 24 de mayo de 2013, indicó lo siguiente: “Se aporta estudio con un presupuesto total de contrata valorado en 276.152,27 euros. Esto implica para las 40 viviendas, una repercusión por vivienda de 6.903,80 euros. No se incluyen capítulos referentes a gastos en concepto de indemnizaciones, costes de proyecto y gestión urbanística etc. Tampoco de aquellos de la Administración Local, mantenimiento de las redes de servicios, recogida de basuras, pavimentación de vías públicas, servicios de limpieza y alumbrado público entre otros. Tampoco de aquellos ingresos directos como indirectos que pudiera obtener la administración local, Impuesto de Bienes Inmuebles, licencias urbanísticas, tasas de recogida de basuras, etc. Esto mismo tiene especial incidencia en cuanto que dichos capítulos son parte fundamental en la realización de un estudio económico que prevea el impacto sobre las Haciendas Públicas. Deberá completarse el citado extremo”.

La documentación aportada en fecha 17 de diciembre de 2013 no contiene nueva información al respecto.

En justificación a esta prescripción en el anexo presentado se aporta estudio económico-financiero complementario al presentado en el documento de aprobación inicial (subsanación de prescripciones) de Plan Parcial del sector 5-1 de SUZ-D de uso residencial de las NNSS de Bárboles, en el que se incluyen presupuesto de ejecución del plan parcial e impacto sobre la hacienda pública, describiendo ingresos, tasas y gastos, completándose por tanto en el sentido requerido y dándose así por subsanado el reparo impuesto.

3. Por lo que respecta al Plan de Etapas, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 24 de mayo de 2013, indicó lo siguiente: “Se aporta un plan de etapas para las obras de urbanización de una sola fase de máximo 4 años desde la obtención de licencia municipal para el proyecto de urbanización.

Debe indicarse el sistema de gestión urbanística que lleve a cabo el desarrollo”.

La documentación aportada, en fecha 17 de diciembre de 2013, no contiene ninguna precisión al respecto.

El documento del anexo señala como sistema de gestión urbanística para llevar a cabo el desarrollo del Plan Parcial el Sistema de Compensación. Se considera así subsanada la prescripción impuesta.

4. Por lo que respecta a las Normas Urbanísticas, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 24 de mayo de 2013, indicó lo siguiente: “Se da traslado a las condiciones descritas en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias en cuanto a las alturas, rasantes, plantas condiciones higiénico-sanitarias, aparcamientos, etc.

En cuanto a las zonas que aparecen en el Plan Parcial son:

R –Residencial–, SGV –Sistema General Viales públicos–, SGEL –Sistema General Espacio Libre de dominio y uso público–, DLEL –Dotación Local Espacio Libre de dominio y uso público y EQ –Equipamientos públicos.

En relación a las alturas permitidas, 3 plantas, en relación a la escala del viario y el entorno del ámbito, se recomienda la reconsideración de las mismas”.

El documento de subsanación de prescripciones no contiene nueva información relativa a esta recomendación.

La documentación aportada no recoge la recomendación apuntada manteniendo como B+2 la altura máxima permitida en el área.

5. En cuanto a los informes sectoriales, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 24 de mayo de 2013, señaló lo siguiente: “Han de aportarse los siguientes informes sectoriales:

- Instituto Aragonés del Agua (art. 22 Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la gestión del agua)
- Dirección General de Interior (art. 10 Ley 30/2002 de Protección Civil y atención de emergencias en Aragón)”.

De acuerdo con lo indicado en los precedentes antecedentes de hecho, se aporta Informe del Instituto Aragonés del Agua de 8 de noviembre de 2013 que informa positivamente el plan parcial del sector 5.1, toda vez que se han satisfecho las observaciones de anterior informe de 18 de junio de 2013.

En relación con el informe de la Dirección General de Interior se presenta certificado municipal acreditativo de conformidad por no haberse emitido en plazo el citado informe.

Quinto. — [...] Para justificar la prescripción relativa a la conexión del sector 5-1 de las Normas Subsidiarias de Bárboles con el ámbito ubicado al norte del sector, es necesario subsanar la incoherencia del PGOU vigente, en cuanto al carácter de suelo urbano que parece tener el ámbito de la unidad de ejecución UA núm. 1 de las Normas Subsidiarias, toda vez que la misma, según la información ofrecida, está en avanzado proceso de desarrollo con un proyecto de urbanización aprobado que conecta con el sector, y una previsión de urbanización conjunta de la unidad de ejecución y del sector.

La incoherencia observada en el PGOU vigente en el acuerdo de 27 de enero de 2014, respecto al carácter del ámbito situado al norte del sector 5-1 de las Normas Subsidiarias cuyo Plan Parcial es ahora objeto de análisis, queda resuelta al incorporar el PGOU en la documentación de junio de 2014 la UE-1.

Por otro lado las previsiones que justifican la conexión urbanística real del sector 5-1 con el ámbito ubicado al norte del mismo, tal y como se expone en la documentación aportada, están contenidas en el documento de aprobación inicial (subsanación de prescripciones) de Plan Parcial del sector 5-1 de SUZ-D de uso residencial de las NNSS de Bárboles en las páginas 7 y posteriores, hecho que se confirma, con lo que se considera subsanada la prescripción impuesta al respecto.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente previo a la aprobación municipal, el Plan Parcial del sector 5-1 de suelo urbanizable Delimitado de uso residencial de las Normas Subsidiarias de Bárboles, de conformidad con lo establecido en los fundamentos de derecho anteriores.

Segundo. — De conformidad con el artículo 57.6 del Texto Refundido de la Ley, la eficacia del acuerdo de aprobación definitiva estará condicionada a la remisión, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, de las normas urbanísticas y ordenanzas en el Boletín correspondiente, de un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, al Consejo Provincial, en soporte digital con los criterios de la norma técnica de planeamiento.

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

* * *

2. **Figueruelas.** — *Plan parcial sector residencial P-11 “Zona Norte”. Nueva documentación. 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 14 de enero de 2015 tiene entrada en Registro General del Gobierno de Aragón nueva 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 Secretaria 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. — Con fecha 27 de noviembre de 2014 el expediente se sometió a la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo, adoptándose el siguiente acuerdo:

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 art. 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 homogenización 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”.

Cuarto. — Con fecha 15 de enero de 2015 se produce la entrada de nueva documentación, la cual incluye los siguientes documentos:

1. Anexo: Informe de sostenibilidad económica. Incluye los costes previstos para la ejecución y desarrollo del Plan Parcial, determinación de las Administraciones Públicas afectadas, impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas.

Documento indicativo de las condiciones que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de las etapas previstas.

2. 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. Documento justificativo del estudio de la repercusión de los ajustes efectuados en los coeficientes de homogeneización respecto del aprovechamiento medio. En dicho documento se clarifica como repercuten los ajustes efectuados en los coeficientes de homogenización respecto del aprovechamiento medio, según se solicitaba en el acuerdo del Consejo.

Quinto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan Parcial, de conformidad con la normativa vigente.

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 objeto del presente informe es la verificación de que, a la vista de la nueva documentación remitida, se han cumplido las prescripciones establecidas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 27 de noviembre de 2014.

Cuarto. — A la vista de la documentación presentada, se han subsanado los reparos establecidos en el acuerdo de Consejo de 27 de noviembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente, con carácter previo a la aprobación definitiva municipal del Plan Parcial correspondiente al sector Residencial P-11 “Zona Norte”, de Figueruelas de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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”.

* * *

3. Cadrete. — Informe para Plan Especial de protección del entorno de las murallas del monasterio de Santa Fe del Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. CPU 2010/262.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cadrete relativo al informe previo a la aprobación definitiva municipal del Plan Especial de protección del entorno de las murallas del monasterio de Santa Fe de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La nueva documentación, relativa al Plan Especial de protección del entorno de las murallas del monasterio de Santa Fe del Plan General de Ordenación Urbana, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 16 de diciembre de 2014.

La aprobación inicial del Plan Especial tuvo lugar mediante acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2009.

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 50.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (aplicable en virtud de la remisión efectuada por el art. 57.3 de la citada ley), fue sometida a información pública, mediante anuncio en el BOPZ, núm. 231, de 7 de octubre de 2009. Según certificado de la secretaría del citado municipio, de fecha 16 de noviembre de 2010, se formulan nueve escritos de alegaciones.

Segundo. — El municipio de Cadrete tiene como instrumento de planeamiento un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Tercero. — Se trata de un Plan Especial de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Dicho PGOU estableció el ámbito sujeto a ordenación pormenorizada mediante la tramitación de un Plan Especial de protección de 30.893 metros cuadrados de superficie, correspondiente a una banda de protección del Monasterio de Santa Fe en una franja de 50 metros de anchura a partir de la muralla de este Monasterio.

La justificación de esta delimitación se encontraba en la necesidad, conforme a lo establecido en el art. 15 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural de proteger el entorno de los Bienes de Interés Cultural.

Cuarto. — Con fecha 14 de mayo de 2012 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza emitió el siguiente acuerdo respecto de este expediente:

Primero. — Suspender la emisión de informe de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento jurídico noveno y, en particular, por los siguientes:

I. Debe justificarse el porcentaje de espacios libres y zonas verdes exigido en el artículo 75 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

II. Debe grafarse con mayor claridad los límites de los términos municipales que se localizan en el ámbito del PERI. Esto incide especialmente en la calle Lechón a efectos de coordinar un tratamiento unitario de secciones, pavimentos y materiales que integren el PERI.

III. Debe darse cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (DB SI: Seguridad en caso de incendio).

IV. Debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 25 de abril de 2011. Según dicho informe “en las Normas Urbanísticas de este Plan Especial no se incluyen las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales [...]. Deberá contarse con informe favorable del citado organismo [...]”.

Quinto. — La nueva documentación, que está fechada en marzo de 2014, consta de los siguientes documentos:

• Anexo de cumplimiento de prescripciones del acuerdo de CPUZ de 14 de mayo de 2012.

• Expediente administrativo.

• Informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 20 de noviembre de 2014. La misma se presenta en formato escrito y digital.

Sexto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan Especial, de conformidad con la normativa vigente.

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 marco normativo aplicable al presente Plan General, es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Por su parte, y 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 5/1999, de 25 de marzo, por haberse aprobado inicialmente con fecha 28 de septiembre de 2009.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a este Plan Especial, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 50.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y el artículo 97 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; preceptos aplicables en virtud de la remisión efectuada por el art. 57.3 de Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Tercero. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un Plan Especial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Cuarto. — El objeto del presente informe es analizar el cumplimiento de prescripciones impuestas al expediente correspondiente al Plan Especial de protección del entorno de las murallas de Santa Fe, en el término municipal de Cadrete (Zaragoza).

La documentación presentada y objeto de análisis en el presente informe tiene como finalidad subsanar las prescripciones contenidas en el citado acuerdo que originaron la suspensión de la emisión de informe para continuar con la tramitación del Plan Especial en los términos establecidos por la LUA.

En cuanto a su tramitación, el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de mayo de 2014 aprobó con carácter inicial el texto refundido, anexo de cumplimiento de prescripciones y resolución de alegaciones presentadas al expediente instruido para la aprobación del Plan Especial de protección del entorno de las Murallas de Santa Fe. En relación con dicho acuerdo de aprobación se han presentado 4 alegaciones según consta en certificado municipal emitido al respecto habiendo sido desestimadas todas ellas.

Quinto. — Al objeto de analizar el contenido del expediente de subsanación de forma sistematizada, se reproducen con el mismo orden de numeración y en letra cursiva los argumentos recogidos en el fundamento de derecho noveno del acuerdo del CPUZ de 14 de mayo de 2012, añadiendo a modo de análisis la respuesta que se deduce de la nueva documentación presentada:

I. Viario de conexión:

Se ha previsto según las determinaciones recogidas en el PGOU, un trazado peatonal de conexión con la urbanización Murallas de Santa Fe. Al noroeste del ámbito con el entubamiento de la acequia y tratamiento de acondicionamiento y mejora en su trazado mediante su urbanización para el uso exclusivo peatonal. En la esquina suroeste de las murallas se conecta la calle Plenas con la calle Mainar también a efectos del peatón. Y en la esquina sureste se produce la conexión de la calle Mainar con la calle Lechón, también permitido para el rodado y en continuidad en su prolongación conectando con la avenida de Santa Fe (eje importante de acceso desde la carretera de Valencia). Se entienden estas conexiones adecuadas en cuanto que las distancias entre ellos no superan los 150 metros.

Se observa en términos generales que se ha dado cumplimiento a la conexión con el viario procedente de la urbanización Las Murallas. Aunque, no se ha justificado, esto mismo mas allá del ámbito del Plan Especial. Esto es, determinar dentro de la jerarquía viaria que refleja el Plan, si alguna de las vías transversales tiene un valor jerárquico superior de conexión entre dos vías del sistema general y con ello mayor sección que la reflejada y sin que sirva solo a los efectos de acceso a las parcelas privativas (calle Mainar). De esta forma se hace mas fluido el tráfico dentro de la malla viaria publica y así, corregir las disfunciones urbanísticas que generen desplazamientos más largos.

Se puede observar dentro del ámbito el trazado de una calle sin salida o conexión viaria – calle Manchones – la cual se mantiene desde el PG y sin que esta se haya modificado, al menos con alguna de las soluciones tipo denominadas “cul de sac”.

Se ha ampliado la anchura prevista para la calle Mainar, no obstante la configuración de la calle Manchones permanece igual que en el documento objeto de análisis en el Consejo de fecha 14 de mayo de 2012.

II. Zonificación de espacios libres y zonas verdes:

No se justifica el 60% de la zonificación de espacios libres y zona verde que se refleja tanto en el texto refundido del PGOU (pág. 39) como en el resumen de superficies de la clasificación de suelo en sus los cuadros 1 y 2 (pág. 91 y 92), en donde, el uso característico es el de espacio libre público y no lucrativo, como se traduce en la memoria del Plan Especial.

Además, se refleja en el PGOU que las parcelas resultantes lo son para dos zonificaciones: una en mayor superficie de uso zona verde y otra, en menor superficie de uso residencial. Y la primera con el fin de desafectar, la propiedad privada de origen ilegal, del ámbito a proteger, para la contemplación del monumento nacional, Convento de Santa Fe.

Esto es, el sumatorio de las zonas verdes de cada parcela, que son las superficies no ocupadas por la edificación unifamiliar, son computadas en el Plan Especial para el cumplimiento del 60% y, que se establece como un mínimo. Esta interpretación se entiende por los servicios técnicos del Consejo errónea, en el desarrollo del Plan, ya que la zonificación reflejada en el PG es de carácter público y no privado.

En la documentación ahora presentada se expone que el cumplimiento de la prescripción relativa a la justificación del porcentaje de espacios libres y zonas verdes exigido en el artículo 75 de las normas urbanísticas del Plan General, ha requerido la tramitación de la modificación puntual nº 5 del PGOU de Cadrete, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Cadrete en sesión celebrada el pasado 27 de noviembre de 2013 e informada favorablemente, aunque con reparos, de forma previa a dicha aprobación definitiva por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en la sesión celebrada el 21 de junio de 2013.

Dicha modificación afecta a la redacción del artículo 75 (punto 4.º, epígrafe a) de las Normas Urbanísticas Específicas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en su capítulo IV relativo a las normas de protección de Patrimonio Cultural.

Concretamente los cambios realizados consisten en la introducción en la regulación los parámetros correspondientes al aprovechamiento, densidad y en la modificación de las reservas de zonas verdes y espacios libres de forma que la dotación de zonas verdes públicas obtenidas con cargo a la reparcelación será la exigible en el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley incrementada en un 30%, es decir, no pudiendo ser inferior al 13% de la superficie bruta del ámbito. Además el cómputo total de zonas verdes públicas y espacios libres de edificación tanto públicos como privados sea superior al 60% del total de la superficie ordenada por el Plan Especial, excluido el viario.

Teniendo en cuenta estos cambios en el documento se contabilizan un total de 4.122,66 metros cuadrados, correspondientes a zonas verdes públicas, lo que suponen un 13,29% de la superficie del ámbito. Por otro lado se indica que la superficie total de zonas verdes (computando en esta cifra tanto las zonas verdes de uso público como los espacios libres de edificación en el interior de las parcelas residenciales) asciende a 18.587,95 metros cuadrados, lo que supone un 60% de la superficie total del ámbito.

De esta forma se cumplen las determinaciones al respecto en el artículo 75 tras los cambios introducidos en el mismo por el documento de la modificación núm. 5 del PGOU, considerándose así subsanada la prescripción impuesta en este sentido en el acuerdo del CPUZ de fecha 14 de mayo de 2012.

III. Procedimiento integral de las Administraciones implicadas:

Ante lo reflejado en el PGOU de la “especial importancia la programación de actuaciones que deberá ser reflejo del compromiso de intervención activa de las administraciones implicadas. A tal efecto, se asegurará la coordinación entre el planeamiento y la gestión para la ejecución de sus previsiones programadas” es el Ayuntamiento de Cadrete el que inicia el desarrollo del PE al estar parte del ámbito dentro de su termino municipal. Esto es, no aparece dentro del expediente el ámbito restante de los otros municipios, en especial del término municipal de Zaragoza, localizado en la prolongación de la calle Lechón y que ha de seguir de manera conjunta y unitaria la actuación integral. Por lo tanto, se deberá justificar la ausencia del mismo.

En los planos M7 y M8 que forman parte de la documentación aportada se han representado con mayor claridad los límites de los diferentes términos municipales que concurren en el ámbito grafiándolos en color rojo.

IV. Seguridad en caso de incendio:

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra deben cumplir las condiciones indicadas a fin de que los bomberos puedan efectuar su intervención en caso de incendio. Esto es, la anchura de la vía perimetral que bordea la muralla dispone de 4 metros, pero se ve interrumpida por los torreones, limitando el paso aproximadamente a 2 metros en todo el tramo de la calle Mainar.

En el anexo de cumplimiento de prescripciones aportado se expone como para el cumplimiento del CTE DB-SI en el ámbito del Plan Especial se ha ampliado el ancho de la calle Mainar a 5,25 metros. En este sentido se aporta modificación de los apartados 8 f) –páginas 30 a 32 inclusive–; 9 a) –página 34–; y 10 –página 40 y siguientes– de la memoria; y planos modificados M7, M8 y M10.1 corregidos al respecto.

El apartado 1.1 de la sección SI 5 Intervención de los bomberos del Código Técnico de la Edificación, relativo a la aproximación a los edificios que los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra en el entorno de los edificios tendrán una anchura mínima libre de 3,5 metros. Con la ampliación a 5,25 metros de la anchura de la calle Mainar esta condición se cumplirá en términos generales si bien no en determinados puntos de la misma donde el ancho de la vía se ve disminuido por la presencia de los torreones de la muralla. En cualquier caso, en el apartado 9 modificado de la memoria aportado se puntualiza que aunque la anchura prevista del viario en la calle Mainar, atendiendo a lo prescrito en el CTE DB-SI, es de 5,25 metros en toda su longitud, con calzada de 4,55 metros, “el ancho definitivo se establecerá en el Proyecto de Urbanización atendiendo a los salientes de los torreones con objeto de garantizar la anchura mínima establecida en el CTE DB-SI”.

Conviene señalar no obstante que la ampliación de la anchura de la calle Mainar ha supuesto la disminución de la superficie de la zona residencial R3(4) o R3 (murallas) (de 12.443,21 a 12.362,06 metros cuadrados) disminuyéndose

en consecuencia la superficie de techo edificable máximo de (4977,28 a 4944,82 metros cuadrados), el aprovechamiento máximo para la zona R3(4) (de 3732,96 a 3.708,62 u.h.a.), así como el techo máximo total de (7622,26 a 7597,91 metros cuadrados) y el aprovechamiento medio del ámbito de 0,2576 a 0,24498. Estos cambios se entienden justificados al ser consecuencia del cumplimiento de la prescripción impuesta.

En atención a todo lo expuesto se considera subsanado el reparo establecido al respecto.

Séptimo. — Finalmente, en relación con la prescripción impuesta en relación con la obligación de dar cumplimiento a lo dispuesto en el informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 25 de abril de 2011, en el que se señalaba que en las normas urbanísticas de este Plan Especial no se incluían las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, el documento aportado señala que el cumplimiento de dicha prescripción se efectuó en el “Documento para la aprobación provisional del Plan especial de Protección del entorno de las Murallas del Monasterio de Santa Fe en Cadrete, (Zaragoza) de enero de 2012, concretamente en su memoria, apartado 9 c) –página 35 y siguientes–, y el las Ordenanzas, artículo 25 b) –página 30 y siguientes–. Posteriormente en el “Anexo de cumplimiento de prescripciones del documento para aprobación provisional del Plan Especial de protección del entorno de las murallas del Monasterio de Santa Fe en Cadrete (Zaragoza)” de febrero de 2012 se aportó “Estudio Económico Financiero” en el que se incluyó una partida de 10.000 euros para “cargas urbanísticas tratamiento aguas residuales”.

Revisada la documentación a la que se hace mención en relación con este tema se confirma lo expuesto, considerándose cumplida la prescripción impuesta por el Instituto Aragonés del Agua. Al mismo tiempo, señalar que entre la documentación aportada se incluye informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 20 de noviembre de 2014 en el que se informa positivamente el Plan Especial de Protección del Entorno de las Murallas del Monasterio de Santa Fe, a pesar de no incluir en el estudio económico financiero el importe de las cargas urbanísticas devengadas por los suelos urbanizables, estableciéndose que en el desarrollo posterior de este Plan Especial deberá tenerse en cuenta esta consideración.

Se entiende de este modo cumplida la prescripción recogida en el acuerdo de Consejo de fecha 14 de mayo de 2012 en relación a este tema.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente previo a la aprobación definitiva municipal el Plan Especial de protección del entorno de las murallas del monasterio de Santa Fe de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

* * *

4. **Tarazona.** — *Informe sobre la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona y de su entorno de protección. CPU 2014/195.*

La Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón está tramitando el expediente para la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona y de su entorno de protección. Por Resolución de 24 de septiembre de 2014 de la Dirección General de Patrimonio Cultural se inició el procedimiento y se abrió un período de información pública (“Boletín Oficial de Aragón” de 15 de octubre de 2014).

Vista la documentación administrativa presentada, y la urbanística obrante en estas dependencias, se observan los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — La Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón está tramitando el expediente para la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona y de su entorno de protección. Por resolución, de 24 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Patrimonio Cultural se inició el procedimiento y se abrió un período de información pública (“Boletín Oficial de Aragón” de 15 de octubre de 2014).

Segundo. — Con fecha 17 de noviembre de 2014 (fecha de entrada en el Consejo Provincial de 19 de noviembre), dicha Dirección General solicita informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPUZ) respecto de la delimitación de dicho conjunto histórico y su entorno de protección, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 18 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Tercero. — El municipio de Tarazona cuenta en la actualidad con un PGOU vigente que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 23 de mayo de 1985, aunque en este se exigía la subsanación de una serie de deficiencias, de modo que dicho PGOU careciese de ejecutoriedad en las áreas afectadas por la subsanación de tales deficiencias hasta su cumplimentación. Para ello, en ese acuerdo se exigió la remisión, a la Diputación General de Aragón, de un ejemplar del Texto Refundido a elaborar. El referido texto refundido fue aprobado por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Tarazona en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 1997 y se remitió a la mencionada comisión provincial que en su acuerdo de 30 de marzo de 1998 exigió la subsanación de una serie

de deficiencias. A fecha de hoy, la comisión todavía no tiene constancia de la subsanación de esas deficiencias.

Asimismo, el PGOU de Tarazona sufrió, posteriormente, diversas modificaciones.

Cuarto. — Para la redacción del presente informe se ha consultado la documentación del PGOU vigente de Tarazona disponible en papel en los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo y, también, la documentación disponible en la plataforma del SIUA o Sistema de Información Urbanística de Aragón.

La documentación aportada desde la Dirección General de Patrimonio se presenta en formato digital y consta de una memoria que contiene documentación gráfica, entre ella un anexo fotográfico, y de otra documentación gráfica.

Quinto. — Síntesis del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

OBJETO:

Según la documentación aportada por la Dirección General de Patrimonio:

“Se redacta el presente informe, (...), con objeto de revisar la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona declarado en 1965 y si fuera necesario, modificar justificadamente esta delimitación y establecer un entorno de protección para adoptar la delimitación del conjunto histórico de Tarazona a la realidad física actual, así como a las pautas para la determinación de las medidas de tutela del mismo.”

ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN:

Este conjunto histórico se encuentra en el término municipal de Tarazona, municipio situado a los pies del Moncayo en la provincia de Zaragoza, y se alza sobre una prominencia rocosa junto al río Queiles, expandiéndose su caserío al otro lado del río donde destaca la presencia de su catedral.

Además, la Dirección General de Patrimonio Cultural destaca que Tarazona es una encrucijada de caminos entre Aragón, Castilla y Navarra y se considera uno de los conjuntos históricos aragoneses más significativos y capital de la comarca de Tarazona y el Moncayo. Por otro lado, concluye que tanto por su urbanismo como por sus monumentos constituye uno de los conjuntos históricos más sobresalientes de Aragón y realiza una descripción somera del mismo:

“Su parte más antigua, el barrio del Cinto, se alza sobre una prominencia rocosa en la margen izquierda del río Queiles en una evidente posición estratégica. El resto de barrios del casco histórico se fueron conformando y consolidando a lo largo del medievo así como el salto de la ciudad al otro lado del río, donde en el siglo XII se inició la construcción de la Catedral. De las antiguas construcciones medievales apenas quedan restos ya que la ciudad fue destruida en el siglo XIV durante la guerra de los Pedros, pero afortunadamente el siglo XV dio paso a un período de esplendor que duró hasta el XVIII durante el que se reconstruyó la ciudad y se realizaron sus edificios más notables, principalmente en estilo mudéjar, lo que dota a Tarazona de su imagen característica. Su patrimonio edificado destaca por su notable arquitectura religiosa fruto de su importancia como ciudad episcopal entre la que destaca la Catedral de Santa María de Huerta, sus iglesias parroquiales y sus numerosos conventos, sin olvidar su arquitectura civil bien representada por la Casa Consistorial y la Plaza de Toros Vieja. La imagen del conjunto se completa con los numerosos ejemplos de arquitectura residencial tradicional conservada.”

La delimitación propuesta del Conjunto Histórico de Tarazona respecto a la de 1965 se adapta al catastro actual y su extensión es más o menos semejante, aunque difiere en algunas zonas. Por un lado incluye toda la parcela del Hogar Doz, el jardín botánico del Palacio Eguarás y las edificaciones de la calle Poncio, así como las de la calle Carmen y alledañas considerándolas parte del casco histórico. Por otro lado, excluye en la ribera derecha las zonas situadas al sur de la calle Crucifijo, de la plaza de La Laguna, del Convento de la Concepción y de la calle fueros de Aragón por entender que urbanística y arquitectónicamente no forman parte del casco histórico. En la ribera izquierda incluye el entorno de la plaza de La Seo, la calle San Antón y la plaza de Toros Vieja con los edificios que la rodean, dejando las zonas excluidas en el entorno de protección.

La delimitación propuesta del entorno de protección también se adapta al catastro actual, difiriendo en algunas zonas. Por un lado se incluye el parque de la calle Ruidiana desde el que se tiene una interesante visión del conjunto, las parcelas completas del lado este cortadas por la delimitación de 1965 y el Convento de Santa Ana. Por otro lado y para establecer una delimitación coincidente con elementos físicos existentes se excluye la parte de la urbanización Capuchinos que estaba incluida en 1965, las zonas al norte del camino Matapeños y del camino situado al norte del casco histórico, parte de la zona situada al este de la avenida de Navarra y de la calle Gutiérrez Tapia, así como todo lo situado al sur de la carretera de Castilla.

A continuación, la Dirección General de Patrimonio Cultural concreta un poco más acerca de la delimitación:

“La delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona integra el antiguo casco histórico medieval situado en la margen derecha del Queiles junto con el entorno de la Plaza de Toros Vieja y de la plaza de La Seo situada en la margen izquierda. El Conjunto Histórico se delimita, según los planos adjuntos, por las siguientes vías y parcelas:

— Al norte por la urbanización Capuchinos (excluida).

— Al oeste por las traseras de las parcelas de las calles Capuchinos, Parras, Hoyas, Peñuela Alta, Carmen, Hurtapajuzos, Maimadera, Palomar, Caldereños, Mayor y Bendición hasta llegar a la altura de la acequia Tercia.

— Al sur por la calle Crucifijo (excluida), la plaza de la Laguna y el convento de la Concepción (incluidos), la calle San Niñer, el tramo de la calle San Juan perpendicular a la calle Fueros de Aragón, la calle Fueros de Aragón, cruzando el río Queiles hasta el edificio de la calle Cisneros que rodea la Plaza de Toros Vieja (incluido), las traseras del jardín de l palacio de Eguarás (incluido), las casas de la calle San Antón (incluidas), las huertas situadas junto a la Catedral (incluidas), la calle Gutiérrez de Córdoba, las traseras de los edificios de la plaza La Seo, el paseo de la Constitución y la plaza de San Francisco (excluida).

— Y al este por la plaza de San Francisco (excluida), la avenida de Navarra, la calle Arenales, las traseras de las edificaciones de la calle Arenales, las traseras de las edificaciones de la calle Tudela, Capuchinos y Poncio.

Para la delimitación del entorno de protección del Conjunto Histórico de Tarazona se ha tratado de establecer un área que permita su correcta interpretación y puesta en valor, con el fin de que los valores que tiene como conjunto Histórico se conserven: Se han tenido en cuenta cuestiones visuales de protección del Conjunto Histórico se delimita, según los planos adjuntos, por las siguientes vías y parcelas:

— Al norte por el parque de Ruidiana, por la acequia situada bajo la urbanización Capuchinos y el solar de la calle Capuchinos (incluido).

— Al oeste por el camino Mataperros, el camino del Carmen, un camino situado al norte del casco histórico y algunas parcelas hasta llegar a la acequia Tercia, la acequia Tercia, los puntos E, D y C y la subestación eléctrica (incluida).

— Al sur por la carretera de Castilla y el Convento de Santa Ana (incluido).

— Y al este por la calle Cariñena, la acequia hasta llegar al punto B, el punto A, los edificios de la carrera Zaragoza 4 y 3 (incluidos), la casa de la avenida La Paz 1 (incluida), la calle Gutiérrez Tapia hasta la calle Milagrosa, el río Queiles y la avenida Navarra hasta el parque Ruidiana.

MEDIDAS DE TUTELA.

En su informe, la Dirección General de Patrimonio Cultural indica que para conservar este legado, que supone el Conjunto Histórico de Tarazona, y para garantizar que se mantengan los valores que han motivado su declaración, es necesario, dadas las características del mismo, establecer las medidas de tutela que se relacionan a continuación:

1. Se deberá mantener la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico de Tarazona, así como las características generales de su escena urbana, ambiente y silueta paisajística y en esa línea se potenciará la recuperación de elementos tradicionales de la localidad que se han ido perdiendo paulatinamente.

No se permitirán remodelaciones urbanas, modificaciones de alineaciones, alteraciones de la volumetría, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo en el caso en que impliquen una mejora de las relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes para el Conjunto o contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico.

2. Se tenderá a conservar todas las edificaciones existentes en el Conjunto Histórico mediante obras de rehabilitación/consolidación, a no ser que se justifiquen como elementos perturbadores para el mismo.

Se podrán realizar obras de adecuación, mejora y acondicionamiento de los edificios existentes. Excepcionalmente y en casos debidamente justificados por cuestiones de habitabilidad o por declaraciones de ruina del edificio, podrán admitirse otro tipo de obras tales como conservación de fachada y reconstrucción interior o demolición completa, siempre que previamente sea aprobado el proyecto del nuevo edificio que habrá de ser redactado en función del valor ambiental del que se derriba y de su contribución a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico.

En los casos de declaración de ruina, se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de urbanismo y de patrimonio cultural.

3. Con carácter general, se tenderá a que tanto la volumetría de las edificaciones como los materiales utilizados para sus fachadas, medianeras y traseras vistas desde la vía pública sean los existentes en el momento de la declaración o bien responda a la tipología tradicional del Conjunto Histórico de Tarazona (fachadas de ladrillo o con acabado enfoscado, alzados de gran sencillez compositiva en los que predomine el macizo sobre el hueco, carpinterías exteriores de madera oscura, cubiertas inclinadas de teja árabe, etc.). El Plan Especial o instrumento similar que se redacte estudiará las particularidades de los distintos espacios que conforman el Conjunto Histórico para establecer la normativa urbanística que defina la tipología, volumetría, composición de fachada y materiales permitidos, tanto en rehabilitación de edificios existentes como en los de nueva planta. En el momento de redacción del Plan Especial se unificarán criterios respecto al punto de referencia para la medición de alturas, especialmente en aquellos edificios desaparecidos o que se modifiquen. Siempre debe quedar garantizado que las características que llevaron a la declaración de Tarazona como Conjunto Histórico se mantengan.

En los casos en que según lo expuesto en el apartado 2 de estas medidas de tutela se proceda excepcionalmente al derribo de la edificación existente, la nueva edificación conservará la tipología de la edificación anterior al derribo y se integrará en el Conjunto Histórico.

En los solares en que no exista información sobre edificaciones anteriores, la nueva edificación deberá integrarse en su entorno, atendiendo a las tipologías tradicionales de la zona donde se ubique.

Hasta la aprobación del Plan Especial o instrumento urbanístico similar de protección del Conjunto Histórico, todas las construcciones que se lleven a cabo o se modifiquen dentro del mismo deberán responder a la tipología tradicional de Tarazona y realizarse con materiales tradicionales.

La integración no ha de llevar necesariamente a un mimetismo arquitectónico, sino que promoverá una coherencia con las edificaciones existentes.

4. No se permitirán parcelaciones ni agrupaciones de parcelas, salvo casos excepcionales y debidamente justificados, en que se demuestre que no se produce ruptura de la modulación del tejido propio de la zona y que contribuyen a la conservación general del Conjunto.

En dichos casos excepcionales, será precisa la aprobación previa de esquemas de volúmenes que tengan presente la relación de la nueva parcela con su entorno y las visuales sobre ella desde lugares públicos en que sea visible.

5. En las obras de urbanización (pavimentación, renovación de redes, fuentes, etc.) se prestará especial atención al diseño y al empleo de materiales para la consecución de una calidad ambiental adecuada. Atendiendo, en el caso de obras de pavimentación, a la búsqueda y conservación de posibles pavimentos originales y a la localización y diseño de los elementos superpuestos al pavimento, como tapas de registro, rejillas interceptoras, etc.

El tejido urbano del centro histórico de Tarazona no permite el desarrollo de un tráfico indiscriminado y no puede absorber el aparcamiento que de este se deriva. El Plan especial o instrumento similar deberá plantear una estricta clasificación, limitación y donde sea necesario restricción o incluso eliminación del tráfico, con la consiguiente resolución de los problemas urbanísticos que esta acción pueda crear.

6. Se prohíben las instalaciones urbanas, eléctrica, telefónicas y cualesquiera otras, tanto aéreas como adosadas a la fachada, que se canalizarán soterradas; las intervenciones que se realicen en el Conjunto Histórico deberán contemplar la ocultación de las instalaciones que no lo estén. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas, los equipos de climatización y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana del Conjunto.

7. Los anuncios, rótulos publicitarios y la señalización en general, deberán ajustarse a la tipología existente y serán armónicos con el Conjunto Histórico de Tarazona.

8. El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en el entorno de protección del Conjunto no podrán alterar el carácter del área ni perturbar la visualización del mismo.

La integración del Conjunto Histórico de Tarazona en el marco en que se ubica debe mantenerse e incluso recuperarse, quedando establecido en el presente documento su entorno de protección. Por lo tanto, hasta la redacción del Plan Especial o instrumento urbanístico similar, todas aquellas construcciones que se lleven a cabo o se modifiquen dentro de dicho entorno deberán realizarse con materiales tradicionales de Tarazona.

9. En cualquier tipo de obra de carácter público o privado que afecte al subsuelo del ámbito del Conjunto Histórico, deberán llevarse a cabo los sondeos arqueológicos previos a la concesión de la licencia municipal de obras.

10. En el caso de que dichos sondeos sean positivos, deberá procederse a la excavación total de dichos restos y, una vez documentados y valorados, previa certificación de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural, podrá procederse a la concesión de la mencionada licencia de obras, con aquellas prescripciones a que hubiere lugar.

En el supuesto de que existan indicios de la conservación de restos en altura o sobre rasante, enmascarados por construcciones posteriores, deberá realizarse el correspondiente control y seguimiento arqueológico de todas las obras que supongan alteración o modificación de las estructuras preexistentes y especialmente en todos los casos de derribo de los inmuebles existentes.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural se indica que: “La declaración de Conjunto Histórico determina la obligación para el Ayuntamiento de Tarazona de aprobar uno o varios Planes Especiales de protección del Conjunto, u otro instrumento de planeamiento urbanístico similar, que deberá tener en cuenta las medidas de tutela establecidas para el mismo. El ayuntamiento de Tarazona iniciará la elaboración de dicho instrumento urbanístico.

Este Plan, que establecerá las prescripciones que rijan las intervenciones en el Conjunto Histórico, será elaborado conforme a lo dispuesto y con las limitaciones, procedimiento y contenido previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y de urbanismo.

En todo caso, será preceptivo y vinculante para su aprobación el informe del departamento competente en materia de patrimonio cultural.”

OTRAS EDIFICACIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS.

En el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, además del Conjunto Histórico, se incluye una relación de Bienes declarados en alguna de las categorías establecidas en la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés, en el municipio de Tarazona:

Bienes declarados en alguna de las categorías establecidas en la ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés, en el municipio de Tarazona:	
1.	Conjunto Histórico de Tarazona (declarado BOE 16 de agosto de 1965)
2.	Catedral de Santa María de la Huerta (BIC Monumento) (declarado Gaceta 4 de junio de 1931 y BOA 8 de marzo de 2002 y 6 de julio de 2003)
3.	Plaza de Toros Vieja (BIC Monumento) (declarado BOA 14 de febrero de 2001)
4.	Murallas de Tarazona (BIC Monumento) (declarado BOA 22 de mayo de 2006)
5.	Iglesia de Santa María Magdalena (BIC Monumento) (declarado BOA 27 de febrero de 2004)
6.	Casa Consistorial (BIC Monumento) (declarado BOA 21 de noviembre de 2001)
7.	Torre de Samanes en Cunchillos (BIC Monumento) (declarado BOA 22 de mayo de 2006)
8.	Antiguo Convento de la Concepción (Bien Catalogado) (declarado BOA 22 de noviembre de 2002)
9.	Pervivencias mudéjares en el convento de Santa Ana (Bien Catalogado) (declarado BOA 2 de diciembre de 2002)
10.	Mezquita de Tórtolas (Bien Catalogado) (declarado BOA 18 y 21 de octubre de 2002)
11.	Nave de máquinas de la antigua estación del ferrocarril (Bien Catalogado) (declarado BOA 05 de junio de 2007)

También se identifican una serie de edificaciones y elementos de interés clasificados en grupos por su tipología de arquitectura militar, industrial, religiosa, civil y residencial. Asimismo, se concreta que la ciudad de Tarazona conserva numerosos ejemplos de construcción residencial catalogados en el Plan General de Ordenación Urbana como edificios de Interés Ambiental y, en algunos casos, como edificio de Interés Especial, Singular o de Prestigio. Añade que, dicho Plan General tiene un catálogo de edificios destacados muy extenso, pero carecen de ficha específica, por lo que en la futura redacción del Plan General de Ordenación Urbana o del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico debería realizarse un catálogo actualizado con fichas específicas para cada bien.

De otra parte, en el informe de la Dirección General de Patrimonio, también se señala que fuera del conjunto y del entorno destaca la presencia de la Casa Mur en el término de la Ruidana y la Torre de Samanes (BIC) una casa fuerte en Cunchillos.

Sexto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de modificación de Delimitación de Conjunto Histórico de Tarazona y su entorno de Protección, de conformidad con la normativa vigente.

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 un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, con funciones activas y consultivas en materia de urbanismo, conforme se determina en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Dentro de las atribuciones que le corresponden al Consejo se dispone en el artículo 18.4 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural, la necesidad de que se emita informe preceptivo previo a la Declaración de un Conjunto de Interés Cultural.

Segundo. — Con respecto a la normativa aplicable a los Conjuntos de Interés Cultural y de su entorno de protección cabe establecer las siguientes consideraciones:

—Se aplicará la regulación contenida en la sección primera, capítulo primero del título II de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, estableciéndose en los artículos 33 y siguientes el régimen de protección establecido para este tipo de bienes. También, se considerará la sección segunda de este mismo capítulo, que prevé las especialidades cuando la protección comprende un Conjunto de Interés Cultural.

—Se tendrá en cuenta, así mismo, lo establecido en el artículo 66 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y artículo 123 del Decreto 52/2002, de desarrollo de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Tercero. — Desde el punto de vista urbanístico, es preciso realizar las siguientes observaciones y consideraciones respecto a la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico y del entorno de protección.
- A) Delimitación del Conjunto Histórico:

La delimitación del Conjunto Histórico propuesta comprende básicamente la que ya está recogida en el PGOU vigente, se entiende que corresponde a la declarada en el año 1965, aunque ampliándola en unas zonas y reduciéndola en otras. Desde un punto de vista global parece que esta delimitación comprende suelo clasificado como urbano consolidado, aunque podría abarcar alguna pequeña zona del suelo urbano no consolidado, si bien, para poder informar con mayor seguridad y precisión sería necesaria la aportación de un plano de detalle en el que se distingan claramente los límites de la delimitación identificada en la documentación remitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural, tanto la que se refiere a la delimitación vigente como la modificada, sobre la clasificación del Plan General, aunque cabe comentar que el PGOU vigente en Tarazona, debido a su antigüedad, precisa, igualmente, de una revisión que permita su adaptación a la legislación urbanística en vigor o, al menos, su actualización a la situación urbanística actual del municipio a través de la redacción de un texto refundido que recoja sus múltiples modificaciones y clarifique la realidad vigente.
- Por lo tanto, el ámbito abarcado por la delimitación del conjunto propuesta por Patrimonio Cultural quedará sujeta, tanto a las determinaciones impuestas por la legislación vigente de Patrimonio que le sean de aplicación, como al 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 lo que sea aplicable a la clase de suelo afectada y a los Conjuntos Históricos—, así como a las Normas del PGOU vigente que sean de aplicación (Respecto de la clasificación y usos del suelo: art. 2.2. Clasificación del suelo del capítulo 2: Régimen urbanístico del suelo del título I; título II: Del suelo urbano; así como aquellas otras partes de las Normas que puedan resultar de aplicación; Respecto del Conjunto Histórico Artístico: Capítulo 3bis: Ordenanzas relativas a la tramitación de proyectos en el Conjunto Histórico-Artístico y en su zona de respeto, Capítulo 4.5: Condiciones especiales de urbanización en el Conjunto Histórico-Artístico, art. 5.1.6. Ordenanza especial de alturas en el Conjunto Histórico-Artístico y en su zona de respeto, Capítulo 5: Condiciones generales de la edificación, Capítulo 5.5: Condiciones de conservación del patrimonio Histórico-Artístico (art. 5.5.1. Condiciones estéticas generales, art. 5.5.2. Catalogación de la edificación, art. 5.5.3. Condiciones particulares aplicables a los edificios del Conjunto Histórico-Artístico), del título I; Respecto de las condiciones generales de los usos: Capítulo 6: Condiciones generales de usos, del título I).
- Cabe comentar, asimismo, que las zonas de suelo urbano que, de forma global y con las limitaciones que supone el no disponer de un plano más detallado a nivel de PGOU y de la documentación remitida por Patrimonio, podrán resultar afectadas por la nueva delimitación propuesta serán las reguladas en el capítulo 8 del título II de las Normas: Intensiva Casco Antiguo (art. 8.2); Actual recogida, Monumental (M), de Nueva Edificación (N), Monumental de Servicios (MS) (Art. 8.1); Servicios, Casco Antiguo (A) (art. 8.10); podría ser aplicable alguna otra zonificación del suelo urbano pero para poder informar con precisión sería necesario disponer de una información gráfica más detallada. A esta normativa tendrá que adaptarse, en la medida necesaria, la delimitación del Conjunto Histórico.
- NUEVAS ÁREAS QUE SE INCORPORAN EN LA DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO:
- Por otra parte, las nuevas áreas que se incorporan en la delimitación del Conjunto propuesta parece que se encuadran, desde un punto de vista global, en el suelo urbano consolidado y están afectadas por alguna de las zonificaciones citadas en el párrafo anterior. No obstante, cabe señalar que pudieran estar afectadas, también, pequeñas áreas de suelo urbano no consolidado.
- B) Delimitación del Entorno de Protección:

La delimitación del entorno propuesta comprende básicamente la que ya está recogida en la declarada en el año 1965-, aunque ampliándola en unas pequeñas zonas y reduciéndola en otras, con objeto de adaptarla a la realidad urbanística vigente en Tarazona, al igual que se hace en la delimitación del Conjunto histórico. Cabe señalar que en el PGOU vigente no se ha encontrado ningún plano en el que se encuentre una graffa expresa y clara del entorno de protección vigente en la actualidad. Como ya se ha comentado con anterioridad, tampoco se dispone de un plano con el detalle suficiente que permita ajustar los límites de la delimitación identificada en la documentación remitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural y la clasificación del Plan General para, con ello, poder informar con mayor seguridad y precisión, -respecto a la necesidad de revisión del PGOU de Tarazona, se reiteran las mismas consideraciones realizadas en el apartado de la delimitación del Conjunto Histórico.

Por lo tanto, el ámbito abarcado por el entorno de protección de la delimitación del Conjunto propuesta por Patrimonio quedará sujeta, tanto a las determinaciones impuestas por la legislación vigente de Patrimonio que le sean de aplicación, como al 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 lo que sea aplicable a la clase de suelo afectada y al entorno de los Conjuntos Históricos-, así como a las Normas del PGOU vigente que sean de aplicación. En este caso, se estima que las clases de suelo que pueden resultar afectadas por esta delimitación son las siguientes: Suelo urbano (consolidado y no consolidado) (en el apartado anterior ya se ha indicado la parte de las Normas del PGOU de Tarazona en que se regula el suelo urbano); Suelo urbanizable (Respecto de la clasificación y usos del suelo: Art. 2.2. Clasificación del

suelo del Capítulo 2: Régimen urbanístico del suelo del Título I; Título III: Del suelo urbanizable; así como aquellas otras partes de las Normas que puedan resultar de aplicación); Suelo no urbanizable, fundamentalmente de Protección Agrícola; Respecto de la clasificación y usos del suelo: Art. 2.2. Clasificación del suelo del Capítulo 2: Régimen urbanístico del suelo del Título I; Respecto del suelo no urbanizable: Art. 14.3. Condiciones de uso y aprovechamiento (art. 14.3.2. Suelo protegido por interés agrícola), del Título V, así como aquellas otras partes de las Normas que puedan resultar de aplicación; Respecto del Conjunto Histórico Artístico (en el apartado anterior ya se indicó la parte de las Normas que lo regulan y será de aplicación, en lo que proceda, al entorno de protección); Respecto de las condiciones generales de los usos: Capítulo 6: Condiciones generales de usos, del Título I.

Cabe señalar que es posible que algunas o, incluso, la mayoría de las áreas de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable pudieran haber sido ya desarrolladas y estar, hoy en día y en mayor o menor medida, urbanizadas y consolidadas por la edificación por lo que cabría encuadrarlas más bien dentro del suelo urbano consolidado, -aunque para ello sería necesario disponer, como ya se ha indicado en partes anteriores de este informe, de una documentación más actualizada del PGOU que habría de ser elaborada por el Ayuntamiento de Tarazona y aportada junto a la información remitida por Patrimonio.

Asimismo, se indica que las zonas de suelo urbano que, de forma global y con las limitaciones que supone el no disponer de una cartografía más precisa a nivel de PGOU y de la documentación remitida por Patrimonio, que podrán resultar afectadas por la nueva delimitación propuesta están reguladas en el capítulo 8 del título II de las Normas. A esta normativa tendrá que adaptarse, en la medida necesaria, la delimitación del entorno del Conjunto Histórico.

Nuevas áreas que se incorporan en la modificación de la delimitación del entorno de protección:

Las nuevas áreas que se incorporan en la delimitación del entorno del Conjunto propuesta parece que se encuadran, desde un punto de vista global, en distintas clases de suelo en las que son de aplicación diversas zonificaciones dentro de las reguladas en las Normas del PGOU (por ejemplo, Suelo urbano consolidado con la zonificación Intensiva Ensanche (art. 8.4), también podría resultar afectado el suelo urbano no consolidado con la zonificación Intensiva Casco Antiguo (art. 8.2), suelo urbanizable con la calificación Edificación aislada Subtipo A (art. 8.8), suelo no urbanizable, fundamentalmente de Protección Agrícola (art. 14.3.2), etc.).

Además, el instrumento de planeamiento urbanístico para la protección de este Conjunto Histórico, que pudiera tramitarse en un futuro por el Ayuntamiento de Tarazona, deberá precisar una regulación de usos sobre ese suelo que sea compatible, en su caso, con la clasificación del suelo pertinente y con las distintas normativas sectoriales que sean aplicables.

De otra parte, cabe recordar que la cartografía más detallada y la lista pormenorizada de edificaciones destacadas y elementos de interés incluida en la documentación remitida por Patrimonio Cultural deberán coordinarse con la documentación del Plan General.

A tenor de lo indicado anteriormente se concluye informar la propuesta de la modificación de la delimitación del Conjunto de Interés Cultural, Conjunto Histórico, del Casco Histórico y de su entorno, en el municipio de Tarazona (Zaragoza), con las consideraciones recogidas en el fundamento de derecho cuarto.

En virtud de lo expuesto,
El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Emitir el informe solicitado por el Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, con las consideraciones recogidas en la parte expositiva de este informe-propuesta sobre la modificación del Casco Histórico del término municipal de Tarazona (Zaragoza).

Segundo. — Notificar el contenido del acuerdo que se adopte al Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

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

* * *

III. ACTOS PREPARATORIOS DE PLANEAMIENTO:

1. **Tobed.** — *Informe al avance del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2014/201.*

Visto el expediente relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Tobed, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El 1 de diciembre de 2014 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza solicitud de consulta formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental relativa al avance del Plan General de Ordenación Urbana de Tobed.

Segundo. — Con fecha 24 de marzo de 2014, por acuerdo del Pleno municipal se aprobó el documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Asimismo, se ordenó su exposición al público para posibles sugerencias. Dicha exposición pública se realizó en el número 122 del BOPZ, en fecha 31 de mayo de 2014.

Tercero. — La documentación del avance es la siguiente:

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOBED Expte. INAGA/500201/71/2014/11919	
Documentación Escrita	DI-MD Memoria Descriptiva DI-IA Análisis preliminar de incidencia ambiental del PGOU. Noviembre 2010. DI-MA Memoria de Avance del PGOU. Noviembre 2010.
Documentación Gráfica	PI-0. Situación y Emplazamiento PI-1.1.1. Estructura Territorial. Término Municipal. Hoja 1. PI-1.1.2. Estructura Territorial. Término Municipal. Hoja 2. PI-1.2. Estructura Territorial. Suelo Urbano. PI-2.1.1. Usos de Suelo. Suelo No Urbanizable. Hoja 1. PI-2.1.2. Usos de Suelo. Suelo No Urbanizable. Hoja 2. PI-2.2. Usos de Suelo. Suelo Urbano. PI-3. Planeamiento Anteriormente vigente. PI-4.1. Servicios Urbanos. Pavimentación PI-4.2. Servicios Urbanos. Red de suministro de agua potable. PI-4.3. Servicios Urbanos. Red de saneamiento de aguas negras. PI-4.4. Servicios Urbanos. Red de saneamiento de aguas pluviales PI-4.5. Servicios Urbanos. Red de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía PI-5.1.0. Estructura catastral. Suelo rústico. Índice. PI-5.1.1. Estructura catastral. Suelo rústico. Hoja 1. PI-5.1.2. Estructura catastral. Suelo rústico. Hoja 2. PI-5.1.3. Estructura catastral. Suelo rústico. Hoja 3. PI-5.1.4. Estructura catastral. Suelo rústico. Hoja 4. PI-5.1.5. Estructura catastral. Suelo rústico. Hoja 5. PI-5.1.6. Estructura catastral. Suelo rústico. Hoja 6. PI-5.2. Estructura catastral. Suelo urbano. PI-6. Alturas de la Edificación. PI-7. Plano de Riesgos
	DI-PA Planos de Información Noviembre 2010 DI-PA Planos del Avance Noviembre 2010 PA-1.1. Estructura orgánica. Término Municipal. (Hoja 1) PA-1.2. Estructura orgánica. Término Municipal. (Hoja 2) PA-1.3. Estructura orgánica. Suelo urbano PA-2.1. Clasificación del Suelo del Término Municipal (Hoja 1) PA-2.2. Clasificación del Suelo del Término Municipal (Hoja 2) PA-3. Clasificación del Suelo Urbano PA-4. Calificación del Suelo Urbano y Alineaciones

Los documentos presentados son los establecidos en el artículo 48 de la LUA, para el trámite de consultas y según se cita en la memoria del avance, la especificada en los artículos 24, 25, 26, 27 y 28 de la NOTEPA:

- Análisis preliminar de la incidencia ambiental del Plan.
- Avance del Plan General.
- Sugerencias y alternativas derivadas de la exposición pública, no constando certificación de la secretaría del Ayuntamiento al respecto.

Cuarto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

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 marco normativo aplicable al presente Plan General es el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Segundo. — El artículo 48 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece, en cuanto a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, una regulación novedosa. A diferencia de la regulación anterior, en la que el Consejo Provincial de Urbanismo únicamente intervenía en el momento final de la tramitación del PGOU —con la aprobación definitiva—, en la nueva se prevé una intervención del órgano autonómico en las diferentes fases por las que atraviesa el PGOU.

Así, el Consejo Provincial de Urbanismo intervendrá en tres momentos diferenciados:

1. Tras el trámite de avance: mediante la consulta formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, prevista en el art. 48.2 de la Ley.
2. Tras la aprobación inicial, en los términos previstos en el artículo 48.5 de la Ley.

3. Tras la aprobación provisional, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva (artículo 49 del citado cuerpo legal).

Tercero. — De conformidad con el artículo 48.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se incide en el carácter de alternativas que ha de tener el avance. Del mismo modo, se precisa que el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo, atendiendo a la consulta formulada por el INAGA, tendrá carácter vinculante en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Cuarto. — El documento de avance de los Planes Generales de Ordenación Urbana es un documento preparatorio que hunde sus raíces en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y en el posterior Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, cuya virtualidad como normas supletorias han confirmado infinidad de sentencias de nuestro más alto tribunal. Desde la citada normativa, aquel trámite se ha ido expandiendo a nivel autonómico a otras normas que se han ido elaborando en nuestra Comunidad, comenzando por el vigente Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, y continuando por la Ley 3/2009, de 17 de junio, modificada de modo sustancial por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y ahora finalmente recogido en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. Este carácter preparatorio del avance es recogido por nuestro Tribunal Supremo cuando en Sentencia de 19 de febrero de 1992 establece lo siguiente respecto de aquel documento: “...su finalidad es puramente interna y preparatoria del planeamiento”.

Quinto. — De los preceptos contenidos en la normativa indicada, se deduce que dicho documento preparatorio tiene mero carácter orientativo e indicativo, pero nunca normativo. Así, el artículo 28 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 indica, en su apartado primero, que los avances se redactarán con la finalidad “de que sirvan de orientación”, y en el apartado tercero de que su aprobación “solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y Proyectos definitivos”, con lo que inferimos a contrario sensu que nunca tendrá efectos normativos ad extra. La propia sentencia del Tribunal Supremo mencionada ut supra lo corrobora diciendo de los Avances que “...a diferencia de los Planes no tienen carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo”.

Abundando y complementando lo dicho en el apartado anterior, el documento de avance tiene un mero carácter de acto de trámite en el procedimiento de planeamiento según confirma nuestro más alto tribunal a través de distintas sentencias. Así, por ejemplo, la STS de 27 de marzo de 1996 manifiesta que “si la aprobación de un avance de planeamiento solo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos, entonces no cabe duda que es un acto de puro trámite que solo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados”.

Complementando la naturaleza jurídica de este trámite del planeamiento general, decir que la participación de particulares e instituciones en dicho documento se realiza a título de meras sugerencias o recomendaciones y nunca como alegaciones, no teniendo dichos intervinientes en tal momento procedimental el carácter de interesados en el procedimiento sino simplemente el de meros ciudadanos. Para ello se abrirá un periodo de exposición pública de al menos un mes destinado a que se puedan exponer otros criterios u orientaciones distintas al planeamiento en estudio y establecer las oportunas comparaciones y parangones de cara a elegir el planeamiento más acorde a las concretas circunstancias espacio-temporales.

Sexto. — El municipio de Tobed está ubicado en la comarca de Comunidad de Calatayud, encuadrada entre la Cordillera Ibérica y la parte central del Valle del Ebro. Se trata del único núcleo poblacional dentro del término municipal. El municipio se encuentra situado en el valle del río Grío entre la Sierra de Algairén (Este) y la Sierra de Vicort (Oeste). Al Norte, los cerros de Valtrova y Valdesanco y el cerro de Vidaipue. Tiene una altitud media de 638 metros y se extiende en una superficie de 37,86 kilómetros cuadrados.

POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA.

La situación demográfica del municipio de Tobed discurre en paralelo con la de la comarca: despoblación y sobre envejecimiento.

Desde principios del siglo pasado se produce un descenso continuado de la población, sostenido hasta 1940 (poco más del 6% en 40 años) que se agrava de forma significativa hasta finales de la década de 1970, donde se pierde más del 60% de la población en otros 40 años. A partir de ese momento, la pérdida proporcional de población es menos acusada:

- Década de 1980, 13,82%
- Década de 1990, 11,63 %
- Década de 2000, 18,07%

Entre 1900 y 2009, último dato disponible, la población ha descendido un 76,10%. Resulta significativo el comportamiento de la población en la última década, con un descenso de tan solo el 5,82% (16 personas) entre 2001 y 2008, que sin embargo se dispara el último año, (21 personas). En la actualidad según el último padrón la población se sitúa en los 236 habitantes. Por otra parte, Los movimientos naturales de la población del municipio de Tobed siguen una clara tendencia a la baja, con un crecimiento vegetativo negativo. Siendo el saldo migratorio también negativo.

ESTRUCTURA ECONÓMICA.

La principal actividad económica en el municipio de Tobed, como en el resto de la comarca Comunidad de Calatayud, es el sector Servicios o terciario, siendo los artesanos y trabajadores cualificados de las industrias los que ocupan el 23% de los empleos en Tobed.

SECTOR	%
Agricultura	9
Construcción	17
Industria	17
Servicios	57

La evolución de la actividad económica en los últimos años se caracteriza por el notable incremento de más del 35% que se ha producido en la actividad económica del municipio en la última década. Destaca el constante incremento que se produce en el número total de afiliados.

Actualmente existen dos explotaciones ganaderas en el municipio, una de engorde de ganado porcino y la otra de cría de aves (pollos). Ambas se encuentran muy próximas al núcleo poblacional, al lado contrario de la carretera A-1505.

En cuanto a los datos de paro, si bien en el año 2012 se produjo un considerable aumento el número de desempleados, este número se ha visto algo reducido en el año 2013, según los datos proporcionados por el Instituto Aragonés de Estadística.

La renta disponible “per cápita” en el año 2006 se sitúa entre 6.000 y 8.000 Euros, un 46,66% inferior a la renta media en Aragón. Su evolución en los últimos años se mantiene estable.

Por lo que hace referencia a los usos del suelo, estos se reparten de la siguiente manera:

Superficies artificiales	0,0 Has.
Zonas agrícolas	501,8 Has.
Zonas forestales con vegetación natural y espacios	3.282,8 Has.
Zonas húmedas	0,0 Has.
Superficies de agua	0,0 Has.

PAISAJE Y ECOSISTEMA.

Situado al pie de la Sierra de Vicort, en la Cordillera Ibérica, el municipio está rodeado de un agreste paisaje dominado por los pinos y las carrascas y salpicado de fuentes y manantiales.

Como en el resto de la comarca de la Comunidad de Calatayud, el clima en Tobed es mediterráneo continentalizado, y aunque existe menor aridez respecto a la Depresión del Ebro, el suelo presenta déficit hídrico en los meses estivales, registrándose precipitaciones que llegan a los 500 mm.

Según la Dirección General de Medio Natural, en el término municipal de Tobed se localizan las especies de fauna amenazadas: *Gyps fulvus* (buitre leonado) y *Neophron percnopterus* (alimoche), declaradas especies de interés especial y el *Austropotamobius pallipes* (cangrejo de río), especie en peligro de extinción y de interés comunitario.

Por otro lado, una parte del municipio de Tobed, el sector N-NE, se incluye dentro de las zonas críticas designadas establecidas en el Plan de recuperación del águila azor-perdicera.

En el territorio existen tres montes de utilidad pública, el MUP núm. 77, “Valvillano” (1.156,60 hectáreas), el MUP núm. 78, “Valdeolivo” (519,13 hectáreas) y el MUP núm. 318, “Dehesa Carnicera” (159,70 hectáreas), todos ellos propiedad del Ayuntamiento y ninguno con proyecto de ordenación.

Es de destacar medioambientalmente la afección del término municipal por dos lugares de importancia comunitaria, el LIC “Sierras de Algairén” y otra, en una superficie de 1.455,52 hectáreas y el LIC “Sierra de Vicort” en una extensión de 7,91 hectáreas.

Como elemento paisajístico a destacar se puede localizar dentro del término municipal de Tobed un madroño declarado árbol singular.

En relación a su patrimonio cultural destacar que el municipio de Tobed cuenta con varios edificios considerados Bienes de Interés Cultural.

Séptimo. — Tobed cuenta con un proyecto de delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas reguladoras aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en la sesión de fecha 10 de abril de 1987, y redactado conforme al art. 81 del texto refundido de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Octavo. — En cuanto al marco normativo aplicable, resulta de aplicación el texto refundido, de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo, 1/2014, de 8 de julio.

Parte del territorio de Aragón tiene aprobada una legislación de ámbito comarcal o supracomarcal que debe ser tenida en cuenta en la elaboración del planeamiento urbanístico. En este caso le sería de aplicación la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, aprobada por Decreto 207/2014 de 2 de diciembre, que clasifica al municipio dentro del Rango IV, así como las Directrices Ganaderas.

Indicar por último que, conforme a la Ley 10/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que modifica 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, - como es el caso de Tobed -, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTES.

Tobed cuenta, en 2011, con 333, de las que 115 son principales, 157 secundarias, y 61 están vacías.

Familiares	333	Principales	115	Convencionales	115
				Alojamientos	0
		No	218	Secundarias	157
		Principales		Vacías	61
				Otras	0
Colectivas	0				
Total	333				

En relación a su año de construcción destacan las viviendas principales construidas antes de 1900, en régimen de propiedad.

En el período 1991-2001 se concedieron 12 licencias para obra nueva.

Del análisis de los datos más recientes del Catastro de Urbana se desprende que el núcleo de Tobed cuenta con 421 parcelas urbanas y 454 bienes inmuebles, ocupando una superficie de 5,9 hectáreas.

Del total de la superficie de parcelas se encuentran edificadas 5,3 hectáreas, (88,7%) y sin edificar 0,7 hectáreas (11,3%), La mayoría de las parcelas edificadas se dedican al uso residencial.

No existen viviendas irregulares ni urbanizaciones o parcelaciones ilegales. Tan solo señalar que en el suelo no urbanizable, a considerable distancia tanto del suelo urbano como entre ellas, se asientan 6 viviendas, 2 ocupadas permanentemente y 4 de forma temporal.

También existen, en la vega del río, algunas casetas de tipo agrícola para almacenaje de materiales y aperos de labranza.

El estado del parque inmobiliario de Tobed es, en general, bueno, encontrándose únicamente en mal estado 10 edificaciones y en regular estado 12.

Morfológicamente, existe una gran heterogeneidad en las construcciones de Tobed, sin que exista una solución mayoritaria que pueda considerarse como tipo.

Las construcciones no residenciales son en general bastante antiguas, aunque como ya se ha mencionado, presentan buen estado general de conservación. Suelen ser de una sola planta, enfoscadas y pintadas en colores claros, con carpinterías metálicas. Su uso es mayoritariamente de almacenes y cocheras.

Los edificios de viviendas, mayoritariamente unifamiliares, tienen tres plantas de altura (algunos tienen una cuarta planta abuhardillada), y pueden ser de ladrillo cara vista o enfoscados y pintados, Las cubiertas son inclinadas de teja cerámica curva roja o marrón claro.

EQUIPAMIENTOS.

El núcleo de Tobed cuenta con un elevado de nivel de dotaciones urbanísticas, tanto a nivel de infraestructuras como de equipamientos.

La totalidad de los viales del suelo urbano están pavimentados y tienen alumbrado público, y prácticamente todas las parcelas cuentan con abastecimiento de agua potable; red de evacuación de aguas separativa (aguas negras y pluviales); suministro de energía eléctrica; y red de telefonía.

La pavimentación de las calles del núcleo está realizada en distintos materiales, conglomerado asfáltico en la travesía y la calle Barranco, piedra natural en la plaza de la Virgen, calle Nueva y plaza de San Pedro y firme de hormigón con adoquines de piedra de Calatorao para el resto de las calles.

En cuanto a la red de abastecimiento, el suministro de agua potable proviene de un pozo de 200 metros de profundidad excavado en la margen derecha del barranco de “Valdeolivo”, ubicado a 1 kilómetro aproximadamente del casco urbano. Desde dicho pozo el agua es bombeada hasta dos depósitos localizados en las proximidades de la localidad donde se potabiliza y se almacena, siendo la capacidad de reserva de agua potable de 16,53 días. Desde estos una tubería de polietileno conduce el agua hasta una llave de corte general ubicada al principio de la calle Barranco desde donde el agua es distribuida a través de una red mallada de tubería de polietileno o fibrocemento, según el caso. Dicha red de distribución abarca prácticamente todo el núcleo y se encuentra en buen estado y sectorizada suficientemente para facilitar su reparación por tramos.

La red de evacuación de aguas es separativa, independiente para aguas negras y aguas pluviales, dando servicio por gravedad a prácticamente la totalidad de parcelas y viales del núcleo urbano. Las tuberías son de hormigón y PVC, con diámetros comprendidos entre 200 y 315 mm, contando con suficientes pozos de registro, cámaras de descarga y sumideros para garantizar su correcto funcionamiento.

El vertido de las aguas residuales se realiza directamente al río Grío, sin tratamiento previo, en un único punto de acometida, mediante un emisario de PVC que las conduce aguas abajo a una distancia de aproximadamente 300 metros del núcleo urbano.

Las aguas pluviales tienen tres puntos de vertido: al barranco “Valdeolivo”, a la cuneta de la carretera A-1505 y al río Grio.

El barranco de “Valdeolivo” a su paso por el casco urbano va canalizado por la calle Barranco en un tubo de hormigón de 100 centímetros de diámetro hasta su confluencia con el río Grio.

Energéticamente Tobed cuenta en la actualidad con un transformador de energía eléctrica de 1 ? 400 kVA de potencia, situado junto a la carretera A-1505 y está prevista la instalación de un nuevo transformador en la calle Barranco con una potencia de 1 ? 630 kVA.

Casi la totalidad de las parcelas del núcleo urbano cuentan con suministro de energía eléctrica, red de telefonía y alumbrado público.

Tobed dispone de los siguientes equipamientos públicos:

- Albergue municipal (en ejecución).
- Almacén municipal.
- Ayuntamiento.
- Báscula.
- Centro cultural.
- Escuelas.
- Iglesia (2).
- Pabellón municipal.
- Piscinas municipales.
- Residencia de la tercera edad.
- Edificio multiusos.

En cuanto a equipamientos y servicios privados, cabe destacar los siguientes:

- Albergue granja escuela y granja escuela.
- Oficina bancaria (2).
- Casa Rural.
- Farmacia.
- Herrería.
- Horno.
- Ultramarinos.

Tobed cuenta con varias zonas verdes, ubicadas en el entorno de la carretera, con una superficie total de 2.642 metros cuadrados, siendo las áreas más significativas las ubicadas junto a la Iglesia de San Pedro y junto a las piscinas municipales.

SUELO INDUSTRIAL EXISTENTE.

En Tobed no existe suelo productivo industrial. Tan solo cabe reseñar la existencia de una herrería dentro el casco urbano, en la calle Ramón y Cajal.

Noveno. — Características generales y objetivos.

Según se pone de manifiesto en la Memoria del Avance aportado, la dotación de un nuevo instrumento urbanístico para el municipio el Plan general de Ordenación Urbana de Tobed, que sustituirá al vigente PDSU, se justifica en los cambios normativos acaecidos desde la aprobación definitiva del vigente PDSU (aprobación Ley 5/1999, su posterior reglamento de desarrollo parcial y la Ley 3/1999, de Urbanismo). Con ello se trata de adaptar el PDSU a las nuevas necesidades de la población, de forma que el PGOU, como instrumento de ordenación integral, sirva de soporte para la ordenación de todo el término municipal y garantice el sostenimiento y crecimiento del municipio de forma armónica y coherente.

Esta realidad normativa, es la principal razón que justifica la conveniencia y oportunidad de la revisión del PDSU vigente y su adaptación a las nuevas necesidades planteadas por las nuevas leyes en vigor en el momento de su redacción citadas anteriormente.

De esta forma se plantean como objetivos generales a alcanzar:

— Definir los elementos fundamentales de la estructura general del territorio que conforman la ordenación urbanística del mismo.

— Establecer la delimitación entre el suelo urbano y el no urbanizable, adaptando las situaciones de hecho a lo que establece la LUAr y el ordenamiento jurídico.

— Considerar estrictamente el suelo urbano necesario para garantizar la futura disponibilidad de suelo para usos urbanísticos de una forma racional y sostenible, primando la ciudad compacta y evitando consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular de suelo.

— Dotar al núcleo urbano de suelo necesario para futuros equipamientos públicos, orientados a la mejora del modo y calidad de vida de sus habitantes.

— Evitar el desarrollo anárquico del actual núcleo de población.

— Salvaguardar el patrimonio colectivo.

— Integración de usos dentro de la población con regeneración y revitalización de los espacios, con empleo de ordenanzas que mitiguen la segregación espacial de las actividades.

— Definir el suelo no urbanizable especial en función de la legislación sectorial aplicable, valores paisajísticos o riesgos naturales.

Para alcanzar dichos objetivos se plantean los siguientes criterios:

— Aplicar el régimen urbanístico simplificado.

— No clasificar suelo urbanizable, atendiendo a la ausencia de desarrollo urbanístico en función de la evolución demográfica y socioeconómica del municipio.

— No establecer la aplicación del régimen de zona de borde regulado en la LUAr, al objeto de potenciar la renovación y consolidación del casco urbano tradicional.

— Aplicar criterios restrictivos para la posible ampliación del casco tradicional al objeto de potenciar su consolidación y regeneración, ocupando solares libres y renovando edificaciones antiguas.

- Incluir dentro del suelo urbano suelos de propiedad municipal para la posible mejora de equipamientos.
- Regulación mediante ordenanzas de las edificaciones sitas en suelo urbano, a fin de conservar los valores estéticos, paisajísticos y ambientales del tejido urbano.
- Delimitar por exclusión del suelo no urbanizable y su regulación mediante ordenanzas.
- Distinguir entre el suelo no urbanizable genérico y especial en función de la legislación sectorial, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos.
- Aplicación de los criterios establecidos en el Proyecto de Decreto de la Norma Técnica de Planeamiento, NOTEPA.

CLASIFICACIÓN DE SUELO.
Se clasifica el territorio municipal de Tobed en las siguientes clases de suelo:
—Suelo urbano (SU).
—Suelo no urbanizable (SNU).
No se clasifica suelo urbanizable.

Décimo. — El documento presenta una única alternativa, como resultado de los objetivos a lograr.

a) Suelo urbano.
La totalidad del suelo urbano se clasifica como suelo urbano consolidado (8,98 hectáreas), reajustándose su delimitación respecto a la definida en el PDSU vigente hasta la fecha. La clasificación propuesta respeta la actual delimitación de suelo urbano, regularizando la zona de las piscinas y alguna edificación perimetral, y redefine la zona urbana de las bodegas, que se ha demostrado sobredimensionada.

- Superficie de suelo urbano según PDSU: 8,05 hectáreas.
- Superficie de suelo urbano según PGOU: 8,98 hectáreas.

a) Suelo urbanizable.
El Avance no prevé suelo urbanizable, optando por un modelo de evolución urbana que asume que dentro del actual suelo urbano existe la suficiente oferta de suelo para dar respuesta a las necesidades normales de desarrollo previsible en un futuro.

b) Suelo no urbanizable.
En el suelo no urbanizable (3.277,02 hectáreas) se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable genérico con una superficie de 866,36 hectáreas (22,94%) y el suelo no urbanizable especial con una superficie de 2.910,66 hectáreas (77,06%).

En el suelo no urbanizable especial se delimitan las siguientes áreas:
—SNU-EN (RN) Red Natura 2000.
LIC Sierra de Vicort.
LIC Sierra de Algairén.
9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.
6420 Juncal mediterráneos.
5330 Fruticedas, retamales y matorrales mediterráneos termófilos.
6430 Comunidades de megaforbios heliófilos y esciófilos.
62D0 Arbustadas, tarayares y espinares de ríos, arroyos, ramblas y llanuras.
3250 Vegetación de quijarrales de lechos fluviales mediterráneos.
—SNU-EN (MP) Montes de utilidad pública.
MUP 77 Valvillano.
MUP 78 Valdeolivo.
MUP 318 Dehesa Carnicera.

—SNU-PP (AC) Protección activa del paisaje.
Entorno del Castillo, ermita de San Valentín y formación de “Los Abuelos”.
—Protecciones sectoriales y complementarias:
SNU-ES (SC) Sistema de comunicaciones: Carretera A-1505.
SNU-ES (CP) Cauces y márgenes fluviales: Río Grío y barrancos.
SNU-ES (VP) Vías pecuarias: Colada de Codos.
El Suelo no urbanizable genérico será el restante.

En el avance propuesto no se establece la aplicación del régimen de zona de borde al objeto de potenciar la renovación y consolidación del casco tradicional.

No obstante, en esta fase aún no se han determinado las condiciones urbanísticas aplicables al suelo no urbanizable, solamente se identifica el suelo no urbanizable genérico y especial en la documentación gráfica, así pues, esta pormenorización deberá efectuarse en el documento que se someta a aprobación inicial.

c) Riesgos.
En el mapa de riesgos incluido en los planos de información del Avance, se señalan los riesgos por incendios forestales, la red hídrica e información tectónica del municipio pero no se representa de forma clara la existencia de riesgos por inundación que se deduce de la información reflejada en la página del SITAR en el entorno del río Grío y el barranco de Valmiñana.

d) Sistemas generales.
En términos generales se definen los sistemas generales que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico.

En los planos de ordenación correspondientes a la calificación en suelo urbano se han señalado los equipamientos y los espacios libres y zonas verdes existentes, así como el tramo de la carretera A-1505 que afecta al núcleo urbano y el viario público que conforma la trama urbana del mismo.

- SG-DE Equipamiento público: 9.727 metros cuadrados.
- Albergue municipal (en ejecución).
- Almacén municipal.
- Ayuntamiento.

- Báscula.
- Centro cultural.
- Escuelas.
- Iglesia (2).
- Pabellón municipal.
- Piscinas municipales.
- Residencia de la tercera edad.
- Edificio multiusos.
- SG-DV Espacios libres, zonas verdes, parques y jardines: 2.643 metros cuadrados.
- SG-DC.
- Carretera A-1505 (3.503 metros cuadrados).
- Viario público.

Igualmente se señala a nivel territorial los sistemas generales de comunicaciones de todo el término.
También se describen las infraestructuras existentes en el municipio.

Del mismo modo se identifican los elementos a proteger y se aporta una descripción de los mismos si bien todavía no se desarrolla un catálogo riguroso de los mismos

e) Vivienda.
El avance expone como, atendiendo a la dinámica poblacional del municipio, dentro del actual suelo urbano existe la suficiente oferta de suelo, tanto vacante como en renovación y rehabilitación de edificaciones existentes, para dar respuesta a las necesidades de vivienda objeto del desarrollo previsible de la población en un futuro.

f) Calificación en suelo urbano.
En la memoria del avance y en los planos de ordenación se distinguen dos calificaciones en suelo urbano coincidentes en su delimitación con las actuales zona A y B del vigente PDSU, Casco Antiguo (R-A2), con una superficie de 4,51 Ha, que se corresponde con el núcleo original de la población; y manzana Abierta Semiintensiva (R-D2), con una superficie de 1,30 Ha, que se corresponde con la zona de ampliación al otro lado de la carretera y la zona de bodegas. No obstante no se indican parámetros urbanísticos de las mismas, ya que el documento de Avance no contiene aún Normas Urbanísticas.

Se incluyen también, las calificaciones de:
—Equipamientos.
—Espacios libres y zonas verdes.

g) Catálogo.
El avance no contiene catálogo, únicamente se hace mención a los bienes incluidos en el catálogo del vigente PDSU identificándolos y aportándose una descripción de los mismos.

h) Determinaciones de gestión.
Se señala el Plan General se acogerá al régimen simplificado, ejecutando la ordenación pormenorizada en suelo urbano mediante obras públicas ordinarias.

Undécimo. — Sin perjuicio de los informes posteriores que deberá emitir el Consejo Provincial de Urbanismo, en la fase anterior a la aprobación provisional en relación a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos procedimentales que no permitan continuar la tramitación, así como en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, del análisis del avance presentado en este momento de la tramitación se deducen una serie de cuestiones que deben tenerse en cuenta para el desarrollo posterior del Plan, resultando vinculantes las relacionadas con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la clasificación del suelo, si las hubiere.

1) En relación a la documentación y tramitación:
La documentación del Plan General que deberá ser presentada se cita en el artículo 47 de la LUA. El municipio cumple los requisitos necesarios para poderse acoger al régimen urbanístico simplificado regulado en el Título Séptimo de la LUA, pudiéndose dotar de un plan general simplificado, tal y como se manifiesta en la memoria del avance y cuyas determinaciones específicas se regulan en dicho título, ya que no se pretende clasificar suelo urbanizable no delimitado.

De optarse por un plan general simplificado, cuya decisión deberá quedar señalada en la Memoria Justificativa, y siempre que se mantenga la determinación de no clasificar suelo urbanizable, no será preciso el trámite ambiental señalado en el artículo 48, siempre y cuando el órgano ambiental haya emitido informe favorable previo a la aprobación municipal.

El plan simplificado permitiría modular la exigencia, extensión y nivel de detalle de sus determinaciones y documentación, atendiendo a las características del plan general y las superficiales, demográficas y de complejidad territorial, urbanística, ambiental o de otro orden del municipio; de conformidad con el artículo 286.6 de la LUA. Deberá contar con el correspondiente catálogo urbanístico, no resultando necesaria la inclusión en el mismo de los bienes declarados de interés cultural, catalogados o inventariados según la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés, que se registrará directamente por dicha normativa sectorial.

La documentación se deberá ajustar a lo establecido por el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

Previamente a la aprobación inicial se solicitarán los informes que conforme a la legislación sectorial se deban recabar en este momento, en particular, y en este concreto municipio, los informes que deben emitir:

—Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte: Dirección General de Patrimonio Cultural.

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

Se deberá consultar asimismo a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reservas de suelo como sistemas generales para aquellos usos. Concretamente:

—Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte.

—Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia.

También se consultará al Instituto Aragonés del Agua en relación a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, y a la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación a la viabilidad de los desarrollos previstos.

Tras la aprobación inicial se recabarán los restantes informes sectoriales cuya emisión, resultando igualmente preceptiva, no es precisa, por legislación, con carácter previo a dicha aprobación inicial. Así pues, además de los informes sectoriales en materia de Patrimonio Cultural Aragonés y carreteras provinciales, en el caso del municipio de Tobed, se deberán recabar los siguientes informes:

—Departamento de Política Territorial e Interior:

• Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

• Dirección General de Ordenación del Territorio.

—Instituto Aragonés del Agua

—Confederación Hidrográfica del Ebro.

—Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

2) En relación a su contenido:

1. Con respecto al modelo de evolución y ordenación estructural y la vivienda planificada:

Según el artículo 39 de la LUA, el modelo de ocupación del territorio deberá ser sostenible, evitando consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.

A este respecto se debe decir que el modelo de evolución urbana planteado basado en una contención del suelo urbano al suelo urbano consolidado existente en la actualidad y definido en el vigente PDSU, únicamente modificado y ampliado en algunos puntos muy concretos, parece adecuado y suficientemente justificado en base a la dinámica poblacional de los últimos años y en consecuencia a sus previsiones lógicas de crecimiento para el futuro y a la coyuntura socioeconómica actual. No obstante, resultan incluidos en suelo urbano algunas áreas de suelo que según los planos de información carecen de los preceptivos servicios urbanísticos para adquirir tal clasificación de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 12 de la LUA. Concretamente responden a estas características una área situada en la continuación de la calle Regadío.

En estas mismas circunstancias se encuentra el complejo polideportivo municipal, al respecto de lo cual hay que señalar que su inclusión dentro del suelo urbano no se encuentra del todo adecuada al no disponer de todos los servicios urbanísticos requeridos para ello y no resultando viable su conexión con las redes de infraestructuras existentes por simple conexión a través de la ejecución de obras ordinarias, teniendo en cuenta su situación al otro lado del río respecto al resto del núcleo urbano. En cualquier caso en este sentido hay que recordar que su clasificación como suelo urbano no resultaría imprescindible pudiendo contemplarse dicho uso dentro del suelo no urbanizable.

Además deberá justificarse con mayor precisión, y localizarse específicamente, las inclusiones en suelo urbano de suelos de propiedad municipal para el desarrollo futuro de equipamientos, exponiendo su destino concreto o previsto, y justificando la dotación de servicios urbanísticos en esos casos.

Teniendo en cuenta la evolución demográfica del municipio se considera adecuada la no clasificación de suelo urbanizable.

El documento no contempla reservas de terrenos para la construcción de vivienda protegida, justificada en la escasez de demanda de vivienda existente en el municipio. De conformidad con el artículo 5 de la Ley 24/2.003 de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida de Aragón, no existe obligación para este municipio de establecer tales reservas, al situarse su población por debajo de los 3.000 habitantes.

Se deberán precisar en el nuevo Plan General las acciones destinadas a rehabilitar los espacios y la edificación en el núcleo urbano existente.

2. Con respecto al suelo urbano:

La proporción de suelo urbano vacante de edificación no superará el tercio sobre el total de suelo urbano establecido en el artículo 286 de la Ley de Urbanismo.

Se deberán explicar en la Memoria los reajustes efectuados en la delimitación del suelo urbano de tal forma que queden adecuadamente justificados, especialmente en aquellas áreas donde de acuerdo con los planos de información aportados no existen todos los servicios urbanísticos requeridos según la Ley de Urbanismo para esta clasificación, corrigiendo, de tratarse de un error los planos de información con la información correspondiente relativas a las redes urbanísticas existentes, de forma que quede justificada su clasificación propuesta. De lo contrario, se deberán completar los servicios, pudiéndose ejecutar mediante el régimen de obras públicas ordinarias cuando las circunstancias lo permitan.

3. Con respecto al suelo urbanizable:

No se clasifica ningún terreno como urbanizable.

4. Con respecto al suelo no urbanizable:

La clasificación del suelo no urbanizable especial se atenderá a lo dispuesto por la Ley Urbanística en los artículos 17 y 19 de la LUA. En este sentido se considera adecuada la clasificación como suelo no urbanizable Especial propuesta en términos generales en cuanto a los Montes de Utilidad Pública, las Vías Pecuarias, los suelos afectados por cauces públicos, e infraestructuras, así como los terrenos afectados por riesgos.

No obstante, sobre la clasificación como suelo no urbanizable Especial de los Lugares de Importancia Comunitaria y los Hábitats Naturales de Interés Comunitario definidos según el Decreto 92/43/CEE de 21 de mayo de 1992, se estará a lo dispuesto en el informe del INAGA, organismo se entiende competente en la materia, debiendo ser recogido en este sentido en las tramitaciones posteriores. En cualquier caso para posteriores entregas se recomienda mejorar el grafismo de los planos relativos a información del término municipal identificando con claridad los distintos elementos del mismo, así como los de ordenación con las consecuentes clasificaciones asociadas a estos según la LUA y el resto de legislación aplicable.

Por otro lado la clasificación de los entornos del Castillo y la Ermita de San Valentín deberá responder a lo que establezca al respecto de manera sectorial la Dirección General de Patrimonio Cultural

Deberá fijarse el régimen de protección de las diferentes categorías de suelo no urbanizable establecidas, especificándose las actividades prohibidas, actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En la memoria del avance no se indica si se pretende o no permitir el uso residencial aislado en esta clase de suelo. En caso de que no se desee permitir en aquellos terrenos de suelo no urbanizable donde fuese posible (por no estar sometidos a protecciones que excluyan dicha posibilidad), se deberá indicar expresamente en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Dado que el avance Plan General no contempla suelo urbanizable, y el municipio cuenta con los requisitos para poder acogerse al régimen urbanístico simplificado, cabe señalar la posibilidad de disponer de zona de borde, conforme a lo establecido en el artículo 285 de la Ley de Urbanismo de Aragón, si así se determina expresamente en el Plan General, aunque inicialmente se manifiesta no disponer de la misma.

5. Con respecto a los sistemas generales:

Todos los equipamientos e infraestructuras señalados tanto a nivel urbano como municipal deberán contar con la calificación de Sistemas Generales en los planos de ordenación, por encontrarse al servicio de toda o gran parte de la población del municipio.

El Avance no fija una ratio mínima de espacios libres públicos por habitante. Según las superficies señaladas, con las zonas verdes ubicadas en el núcleo de Tobed se supera ampliamente la ratio de 5 metros cuadrados por habitante que por defecto fija la Ley de Urbanismo en caso de que no se prevea o justifique adecuadamente otra diferente.

Por otro lado, el propio régimen urbanístico simplificado, de acuerdo con el artículo 287 de la Ley de Urbanismo, permite la adaptación justificada de las reservas exigibles para sistemas generales.

De acuerdo con el artículo 40.1 b) de la LUA, deberá diferenciarse los sistemas generales de titularidad pública, de los de titularidad privada y uso público si los hubiere.

En el plano de calificación PA-4 se detecta un error material en la identificación del tipo de los sistemas generales, concretamente en la colocación de las etiquetas correspondientes a los sistemas generales deportivos y sociales.

Por otro lado convendría identificar con su nombre concreto o incorporando una relación numérica en los planos los distintos equipamientos descritos en la memoria del avance.

6. Con respecto a las determinaciones de gestión.

El Plan deberá seguir lo dispuesto en el artículo 41 de la LUAr, fijando la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y conteniendo las determinaciones establecidas en el mismo.

7. Con respecto a posibles riesgos.

Se deberá estar a lo dispuesto en los informes preceptivos de la Confederación Hidrográfica del Ebro y la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, este último en materia de protección civil, en relación a posibles riesgos de inundación que pueda existir por la posible afección del río Grío o los barrancos existentes cercanos al suelo urbano u otros que pudieran detectarse en el término municipal.

Con respecto a esto y a modo de apunte señalar que en el Sistema de Información Territorial de Aragón (SITAR) se señalan en el término municipal de Tobed dos áreas con susceptibilidad de riesgo de inundación alta entorno al curso del río Grío, viéndose afectados los terrenos donde se ubican las piscinas municipales así como en el entorno del barranco de “Valmiñano”.

No obstante los organismos competentes en la materia serán los que deberán pronunciarse sobre este tema valorando los riesgos existentes y previendo cómo debe tenerlos en cuenta el planeamiento.

En cualquier caso todos los terrenos que se vean afectados por algún tipo de riesgo, de acuerdo al artículo 17 y 19 de la LUA deberán ser clasificados como suelo no urbanizable Especial.

8. Otras previsiones:

En el documento de la memoria del avance se pone de manifiesto que no existe ninguna vía pecuaria oficialmente calificada en el término municipal

que nos ocupa, si bien consta la existencia de la denominada “Colada de Codos”. Así pues esta circunstancia deberá ser confirmada por el departamento competente en la materia, en este caso el Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, Sección: Defensa de la Propiedad.

Resultaría conveniente la acotación de la franja de terreno calificada como urbana al final de la calle Trascasa ya que su delimitación aparentemente no se ajusta a ninguna edificación ni elemento fijo.

Por último, cabe destacar que, sin perjuicio de lo indicado en el presente informe, el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tobed se informará en profundidad cuando se remita para aprobación definitiva al Consejo Provincial de Urbanismo, tras su aprobación provisional, al amparo de lo que se establece en el art. 49 de la LUA.

En virtud de los antecedentes expuestos,
El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar el avance del PGOU de Tobed en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tobed y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

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

Respecto de este acuerdo, que constituye un acto preparatorio del planeamiento, no cabe recurso alguno. No obstante, podrá interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

* * *

IV. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE:

1. **Salvatierra de Esca.** — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de legalización de estación base de telefonía móvil, tramitado por el Ayuntamiento de Salvatierra de Esca, a instancia de Vodafone España, S.A.U. (CPU 2011/40).*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Salvatierra de Esca, en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable protegido, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para legalización de estación base de telefonía móvil, en el término municipal de Salvatierra de Esca, 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 3 de enero de 2011 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 3 de marzo de 2011, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escrito de 21 de marzo de 2011, para que completara el mismo. Recientemente, con fecha 2 de enero de 2015 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 antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, 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:

- Informe técnico favorable del arquitecto-asesor municipal de 18 de enero de 2011.
- Publicación del procedimiento de autorización especial en el BOPZ de 3 de marzo de 2011.
- Certificado del Secretario municipal de 20 de mayo de 2011 por el que se comunica que en sesión de Pleno de 23 de febrero de 2011, se adoptó el acuerdo de declarar el interés público de la actuación, justificando el emplazamiento propuesto.
- Certificado del Secretario municipal de 20 de mayo de 2011, de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza 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.
- Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 25 de julio de 2011, por tener la instalación afecciones medioambientales.
- Proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja, el 3 de enero de 2011.

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 Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 50, de 3 de marzo de 2011.

Cuarto. — La Estación base a legalizar se ubica en el monte de utilidad pública “Bardipeña”, y en el LIC “Sierras de Leyre y Orba” en el polígono 5, parcela 477, en suelo no urbanizable protegido, en el término municipal de Salvatierra de Esca.

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 y de las riostras mediante zapatas de hormigón.
- Estructura metálica soporte de antenas.
- Realización de solera de hormigón para los equipos.
- Cerramiento con valla perimetral en acero galvanizado de 2 metros de altura con malla de simple torsión.
- Armario de medida y protección.

INSTALACIONES:

- Instalaciones auxiliares:
 - Instalación eléctrica.
 - Línea de suministro.
 - Cuadro eléctrico.
 - 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 por camino desde la carretera A-137.
- 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. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de suelo no urbanizable, de conformidad con la normativa vigente.

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.

Los artículos anteriores se refieren al suelo no urbanizable Genérico, pero son aplicables también al suelo no urbanizable Especial, tal y como señala el artículo 33 de la Ley 3/2009, 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, la conveniencia, alcance y justificación de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación, su emplazamiento, reflejado en un plano de situación y soluciones en materia de acceso rodado, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto es la definición de las obras de preparación del emplazamiento, estructuras y acabados necesarios para la implantación de la 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 Salvatierra de Esca 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 17 de enero de 1991.

Le serán de aplicación las disposiciones de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, conforme a lo establecido en su artículo 1 y en la disposición transitoria primera de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el artículo 71 las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, en suelo no urbanizable protegido, 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, afecta a la “Sierra de Leyre, Orba y Foz de Sigüés”, incluido entre los espacios protegidos del suelo no urbanizable, según el artículo 77 de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza. La instalación afecta al Lugar de Interés Comunitario (LIC), denominado “Sierras de Leyre y Orba”, pero no afecta 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). Además se encuentra ubicada en un Monte de Utilidad Pública denominado “Bardipeña”.

Dispone de informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 18 de enero de 2011, por sus afecciones medioambientales.

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...”.

Al ubicarse en suelo no urbanizable protegido, asimilable a suelo no urbanizable especial, le es de aplicación el artículo 33 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón para la autorización de usos en suelo no urbanizable especial “se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 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 ser preceptivos”. Dicho artículo nos remite por lo tanto entre otros al artículo 31.

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.

Según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Salvatierra de Esca, de 23 de febrero de 2011, se resuelve “Declarar el interés público de la actuación, ya que permitirá dar cobertura de telefonía móvil Vodafone al municipio, ahora inexistente” así como “Justificar el emplazamiento propuesto al ser el lugar idóneo para captar la señal y disponer ya de las infraestructuras necesarias.”

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.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. 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 protegido, legalización de estación base de telefonía móvil, tramitada por el Ayuntamiento de Salvatierra de Esca, 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 Salvatierra de Esca e interesados.

2. Pastriz. — Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de línea aérea de media tensión 10 kV “Prydes” entre apoyos núm. 1 y núm. 56 tramitado por el ayuntamiento de Pastriz, a instancia de “Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.” (CPU 2014/153).

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Pastriz en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable para línea aérea de media tensión 10 kV “Prydes” entre apoyos núm. 1 y núm. 56, previo a la licen-

cia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Pastriz, 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 28 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 15 de septiembre de 2014, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, mediante escrito de 7 de octubre de 2014, para que completara el mismo. Posteriormente, con fecha 29 de diciembre 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 la promotora de 13 de junio de 2014 de licencia de obras ante el Ayuntamiento de Pastriz.
- Informe de los servicios técnicos municipales de 2 de septiembre de 2014.
- Publicación en el BOPZ de la solicitud de licencia urbanística para el expediente que nos ocupa de 9 de septiembre de 2014.
- Escrito de Alcaldía de 8 de enero de 2015 por el que se señala que el Ayuntamiento no dispone en su archivo municipal ni de licencia de obras ni de proyecto de la línea original.
- Proyecto redactado por el ingeniero industrial don David Gavín Asso, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja, el 28 de mayo de 2014.

Tercero. — La solicitud y su documentación se sometieron a información pública por el plazo de quince días, mediante anuncio en el BOPZ número 207, de 9 de septiembre de 2014. Para que sea conforme con el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y que establece el plazo de 20 días hábiles, ha sido sometido de nuevo a información pública en el BOPZ núm. 12, el 16 de enero de 2015, ampliando el plazo durante cinco días hábiles más.

Cuarto. — La línea discurre por varias parcelas del polígono 3 del término municipal de Pastriz. Se producen cruzamientos de la línea a reformar con la Línea Aérea 220kV REE “Cartujos-Peñaflor” (CJS-PLF)–“AVE Zaragoza-Peñaflor” (AVZ-PLF), y con dos acequias. La línea se ubica en suelo no urbanizable genérico y especial (Zona de protección de acequias y caminos) según el plano 01 Clasificación de suelo. Término municipal, del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz.

Asimismo, el proyecto se sitúa dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (Tramo Zaragoza-Escatrón).

Además, según la cartografía, muy próxima al trazado a reformar se encuentra la ZEPA ES0000138, Galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Planerón.

De acuerdo con el Visor 2D IDE Aragón las parcelas por las que discurre la línea se sitúan en zona de alto riesgo de inundación.

La instalación tiene las siguientes características generales:

La reforma de la Línea Aérea de Media tensión tiene las siguientes características generales:

- La línea tiene su origen en el apoyo nº 1, existente de Línea Aérea Media Tensión “Prydes” y su final en el apoyo nº 56, existente, de Línea Aérea Media Tensión “Prydes”, está compuesta por 16 apoyos nuevos a instalar, metálicos de celosía de entre 12 y 22 m de altura sobre cimentaciones de hormigón en masa HM-20.
- La línea eléctrica aérea tiene una tensión nominal de 10 kV y una longitud de 2.856,69 metros de línea.
- 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 caminos vecinales de acceso a fincas.
- Red de energía eléctrica: Discurre por el término municipal de Pastriz.
- 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. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de suelo no urbanizable, de conformidad con la normativa vigente.

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, modifi-

cado 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, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es realizar la reforma de una línea aérea de media tensión 10 kV entre apoyos núm. 1 y núm. 56, con el objeto de instalar un nuevo conductor y apoyos de mayores prestaciones que sustituirán a apoyos existentes, con aislamiento de tipo rígido en mal estado.

El nuevo trazado, paralelo al existente, 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 instalación reformada.

Cuarto. — El municipio de Pastriz 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 30 de julio de 2002.

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 Pastriz, en suelo no urbanizable (genérico y especial), regulado en el artículo 7.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que el proyecto se sitúa dentro del ámbito de aplicación del Decreto 89/2007, de 8 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón), en concreto, la línea objeto de reforma afecta a la Zona 3 en todo su trazado. El artículo 6 del mencionado Decreto establece la zonificación para los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (de zona 0 a zona 3, de mayor a menor valor de conservación), correspondiendo a la zona 3 el resto del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, es decir, lo constituyen las superficies que completan el ámbito territorial del Plan.

Además, según la cartografía, muy próxima al trazado a reformar se encuentra la ZEPA ES0000138, Galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Planerón.

La instalación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (LIC) ni a ningún Plan de Acción sobre Especies Amenazadas aunque muy próxima al trazado a reformar se encuentra la Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) denominada “Galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Planerón.”

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 segundo señala que los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico “[...]podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los

artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos”.

Según las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz, dentro de la clasificación que se establece el artículo 7.2 incluye las zonas de Protección especiales siguientes:

- Zona de protección de infraestructuras.
- Zona de protección de acequias y caminos.
- Zona de protección de alto valor ecológico grado 1.
- Zona de protección de alto valor ecológico grado 2.

La línea objeto de reforma afecta a la zona 3 en todo su trazado, es decir, es la superficie que completa el ámbito territorial del PORN. Esta zona no está incluida en ninguna de las zonas definidas como grado 1 y grado 2 establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana. Se trata de un suelo no urbanizable Genérico.

El artículo 7.3.1 regula el suelo no urbanizable genérico y dice “El suelo no urbanizable, en todas sus clases, carece de aprovechamiento urbanístico, y el ejercicio de las facultades de dominio se ejercitará de conformidad con la normativa vigente y de las presentes Normas, así como de las que se dedujeran de su aplicación y desarrollo y de la aprobación de instrumentos específicos de planeamiento”. En su párrafo b) dice textualmente: “Además podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural (...)”.

El artículo 7.6 regula las condiciones generales de los usos, y la instalación que nos ocupa se entiende incluida en el párrafo c) Usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y comprende entre otros “Los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo”.

Por otra parte, en el trazado de la línea aérea de media tensión se producen cruzamientos con acequias y con la red de caminos rurales, incluidos ambos dentro de la clasificación de zonas de Protección especiales del artículo 7.2.

El artículo 7.10.2. SNU de protección de acequias y caminos establece las normas de protección para los mismos. Así, las acequias señaladas en el plano núm. 1 se protegerán en una banda mínima de 10 metros prohibiéndose cualquier edificación. De la misma manera “la red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma (...)”.

El suelo no urbanizable especial, en el Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz, se regula en el artículo 7.3.2. que literalmente desarrolla el antiguo artículo 22 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (actualmente se trata del artículo 37 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón).

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:

- Se solicitarán los Informes correspondientes al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por las afecciones medioambientales de la instalación, al proyectarse en el PORN “Sotos y Galachos del Ebro”, así como por protección de la avifauna al tratarse de una línea eléctrica aérea.

- Se solicitará informe a Confederación Hidrográfica del Ebro por encontrarse las parcelas por donde discurre la línea en zona de alto riesgo de inundación.

- Se solicitará autorización a la Comunidad de Regantes del Término de Urdán por el cruzamiento de la línea con varias acequias.

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 7.7 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pastriz, 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.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. 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, línea aérea de media tensión 10 kV “Prydes” entre apoyos núm. 1 y núm. 56, tramitado por el Ayuntamiento de Pastriz, 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 Pastriz 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.

* * *

3. 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. — Con fecha 4 de diciembre de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, envió acuerdo adoptado en sesión de 27 de noviembre de 2014 al Ayuntamiento de Malanquilla, sobre el expediente remitido, referente a la solicitud de informe para autorización en suelo no urbanizable, previo a la licencia municipal de obras, relativo a instalaciones para tratamiento de astilla de madera y su secado, en el que se les notificaba la suspensión del expediente, con la siguiente motivación:

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. — Con relación a la documentación aportada al expediente 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.

Tras acuerdo adoptado en sesión de 27 de noviembre de 2014, se incorpora al expediente el 22 de diciembre de 2014, el nuevo Plano de retranqueos núm. 2, para nueva valoración.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se ha sometido a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

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, 5.032, 8.603, 12.585 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 procesamiento 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 por 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 Panlaquilla.
- 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. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la propuesta de ponencia técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 16 de enero de 2015, relativos al expediente de suelo no urbanizable, de conformidad con la normativa vigente.

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, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del 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 procesamiento 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 sí 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 por metro cuadrado, sin embargo en relación a retranqueos a caminos rurales no se aportan datos para poder informar con precisión.

En el acuerdo de suspensión anterior de 27 de noviembre de 2014 ya se valoraba que, según datos de catastro, existe un camino que divide en dos la finca de la promotora, y que con los datos técnicos de las naves que se proyectan, no se disponía de información suficiente para determinar si se 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 constaba 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 que entonces se aportaba por la promotora.

En el nuevo plano de retranqueos aportado el 22 de diciembre de 2014 por el Ayuntamiento de Malanquilla, sí constan los relativos al nuevo camino, que discurre al lado de la futura nave, pero sin embargo, no se justifican los retranqueos de la edificación al camino antiguo, de Bijuesca a Malanquilla, que cruza la parcela en la que se proyecta la instalación. Por lo que será necesario que aporten un plano lo suficientemente claro para poder realizar con precisión las comprobaciones pertinentes acerca de los retranqueos a dicho camino.

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.

En virtud de lo expuesto,
El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable genérico, previo a la licencia 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; en concreto, un plano a una escala adecuada en el que se represente claramente la edificación proyectada resultante, el cerramiento, en caso de existir, y los retranqueos desde la edificación que se proyecta al antiguo camino de Bijuesca a Malanquilla, en el que se distinga claramente su trazado y anchura, 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.

Lo que se hace público en este “Boletín Oficial de Aragón”, sección de la provincia de Zaragoza, 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 4 de febrero de 2015. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.

SECCIÓN SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

COMARCA RIBERA BAJA DEL EBRO Núm. 2.562

Habiendo sido intentada sin éxito la práctica de notificación de la propuesta de resoluciones del instructor que a continuación se relaciona, por la que se propone una posible sanción mínima de 300 euros como consecuencia de la denuncia formulada por la Dirección General de la Guardia Civil, Sección Seprona Zaragoza, Pacprona de Zaragoza, contra el infractor que a continuación se relaciona, por incumplimiento de la prohibición de realizar acampadas libres en los municipios de esta Comarca, impuesta por el artículo 82, párrafo 11.º, y artículo 83.2 del Decreto legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón, y por el artículo 14.2 del Decreto 61/2006, de 7 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Acampadas, mediante el presente anuncio se notifica a los infractores que a continuación se relacionan las siguientes circunstancias, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de Aragón, al no haberse podido efectuar su preceptiva notificación personal en tales domicilios, quedando sus expedientes sancionadores a disposición de sus respectivos infractores en la Secretaría de esta Comarca (actas de denuncias de la Guardia Civil, nombramientos de instructor y secretario, informes de Secretaría etc.).

«NOTIFICACIÓN DE PROPUESTA DE RESOLUCIÓN SANCIONADORA DEL INSTRUCTOR:

• Datos particulares:

—Expediente sancionador número 3/2014:

—Persona presuntamente responsable: Catalin Martin, con NIE número X-5.238.706-L.

—Hechos sucintamente expuestos: Incumplir la prohibición de acampada libre, al realizar una acampada libre el día 12 de julio de 2014, a las 9:30 horas, en la desembocadura del río Martín con río Ebro, perteneciente al término municipal de Escatrón (Zaragoza), al infringir lo dispuesto en el artículo 14.2 del Decreto 61/2006, de 7 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Acampadas.

—Tipo de infracción y posible sanción: A pesar de que dichos hechos están configurados en el art. 83 del Decreto legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón, cuya sanción ascendería desde 601 euros a 6.000 euros, sin embargo dicha infracción debe ser considerada como leve, habida cuenta de las circunstancias específicas del caso conforme a lo dispuesto en el artículo 82, apartado 11.º, del citado Decreto legislativo 1/2013, proponiéndose su sanción mínima de 300 euros.

Y ello porque en virtud de lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley de Turismo de Aragón procede admitir como atenuantes las siguientes circunstancias:

Art. 91. *Circunstancias atenuantes y agravantes.*

Dentro de cada categoría de infracciones, para graduar la cuantía y modalidad de las sanciones aplicables a las mismas se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias como atenuantes o agravantes en cada caso:

- a) Los perjuicios económicos o personales causados a turistas o a terceros.
- b) El número de personas afectadas.
- c) La cuantía del beneficio ilícito obtenido.
- d) [...].
- e) Las repercusiones negativas para el resto del sector turístico.
- f) El daño causado al patrimonio natural y cultural, a los demás recursos turísticos y a la imagen turística de Aragón.
- g) [...].
- h) [...].
- i) [...].