SECCIÓN QUINTA

Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Núm. 122

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptados en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2015.

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

I. Expedientes relativos a planeamiento general:

1. **Sabiñán**. — *Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2013/176.*

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

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 29 de octubre de 2013, llevándose a efecto varias devoluciones del expediente por no reunir dicha documentación los requisitos necesarios de admisibilidad para iniciar el procedimiento.

Con fechas 11 y 31 de marzo de 2015 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón la totalidad de la documentación solicitada. Finalmente, con fecha 29 de mayo de 2015 se produce una ampliación de plazo de tres meses.

Segundo. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 60 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Con fecha 15 de octubre de 2009, por resolución de la Alcaldía, se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance del PGOU, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

Con fecha 3 de marzo de 2011 se emitió Resolución Conjunta por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, respecto al Avance del PGOU.

Tercero. — 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 27 de octubre de 2011, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 261, de fecha 14 de noviembre de 2012, y en " El Periódico de Aragón", de 17 de abril de 2012. Según consta en certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento en fecha 28 de octubre de 2013, se formulan ochenta y cuatro escritos de alegaciones que se resuelven en el acuerdo de aprobación provisional.

Cuarto. — De acuerdo con el apartado anterior, con fecha 8 de octubre de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Sabiñán 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 el mencionado precepto este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Quinto. — Consta Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán, emitida por Resolución de 3 de octubre de 2013 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

En la misma se establecen las siguientes determinaciones:

1. El Plan General de Ordenación Urbana evaluado propone un modelo compacto alrededor del núcleo urbano sin embargo las necesidades de suelo para uso residencial deberían responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas reales del municipio, considerando que la reserva de suelo urbanizable no delimitado puede ser excesiva para los requerimientos actuales del municipio, si se tiene en cuenta el suelo urbano no consolidado clasificado y la superficie sin edificar disponible en el suelo urbano consolidado.

2. Prevaleciendo el principio de precaución y teniendo en cuenta las referencias del organismo de cuenca y otras administraciones que han informado al respecto en el proceso de información y participación pública, se deberá valorar la posibilidad de desestimar el suelo urbanizable no delimitado para uso residencial en zona inundable del río Jalón.

3. Se deberá valorar la inclusión de la zona de flujo preferente del río Jalón, clasificada como suelo no urbanizable genérico, dentro de la categoría de suelo no urbanizable especial.

4. Se deberán reflejar de forma adecuada e inequívoca las categorías de suelo no urbanizable especial en el ISA, en los documentos de planeamiento y en la planimetría correspondiente, incluyendo las superficies de cada una así como una normativa específica para cada tipología donde se describan los usos y limitaciones de cada una de ellas.

5. Se deberán incorporar la modificación del trazado de la vía pecuaria "Cordel del Cubo", de acuerdo al informe de Defensa de la Propiedad, y clasificar su anchura legal en la categoría de suelo no urbanizable especial-vías pecuarias.

6. Se deberá incorporar al plan los principios y criterios de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y los establecidos por el Instituto Aragonés del Agua.

7. El proyecto de construcción de polígonos industriales se encuentra incluido en el grupo 6 del anexo III (proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental. En el documento ambiental se incluirán las soluciones concretas en cuanto a las afecciones ambientales sobre la vegetación, la fauna, los servicios, el impacto de las nuevas necesidades de recursos, agua y energía, y las medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones.

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

1) Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 15 de febrero de 2014, con las siguientes consideraciones:

a) La no procedencia de emisión de informe, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, de los nuevos desarrollos contemplados en el PGOU concretados en las tres unidades de ejecución incluidas como suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado de uso industrial al quedar fuera de la zona de policía de cauces.

b) Desfavorablemente en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, el nuevo desarrollo contemplado en el PGOU concretado en el sector de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial (Área 1), dada su situación en zona de flujo preferente río Jalón, valorando negativamente la solución de elevar la cota de urbanización entre 2 o 2,5 metros dado que la reducción de la zona inundable en esta margen buscada podría crear nuevas afecciones en la margen opuesta perteneciente al término municipal de Paracuellos de la Ribera, no pudiéndose en cualquier caso estas propuestas ser susceptibles de ser autorizadas sin un estudio de detalle que analice el efecto de las mismas en relación al comportamiento hidráulico del río Jalón en este tramo.

c) La necesidad de conseguir la autorización del Organismo de Cuenca con arreglo a lo dispuesto en la vigente legislación de aguas, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corriente, para aquellas obras y actuaciones que se desarrollen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces franja de 100 metros a ambos lados de cauce público.

d) Favorablemente, las actuaciones incluidas en el PGOU, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, atendiendo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica.

e) Existe ligera afección de la lámina asociada al dominio público hidráulico del río Jalón, que no se ajusta estrictamente a la línea de ribera trazada en los planos e invade el SUZ-ND aproximadamente a la altura del campo de fútbol y en otro tramo cercano al puente de la CV-901.

f) Si bien la mayor parte del suelo urbano consolidado queda fuera de zona inundable, parte del mismo, afectando las avenidas de 5 y 10 años de período de retorno a la zona verde y algún suelo calificado como residencial localizado entre el puente de la CV-901 y el puente del vial que se dirige al apeadero del ferrocarril y aguas debajo de este último.

g) El Área de Control de Vertidos se pronuncia señalando que la población de Sabiñán trata adecuadamente sus aguas residuales en la depuradora construida a través del PASD cuya autorización de vertido se encuentra en trámite.

2) Informe del Instituto Aragonés del Agua (Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente), de fecha 17 de enero de 2014, de carácter favorable.

3) Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Industria, Energía y Turismo), de fecha 5 de noviembre de 2015, de carácter favorable.

4) Informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza, Defensa de la Propiedad, de fecha 14 de noviembre de 2012, en el que se informa que en el año 1977 se iniciaron los trabajos para la clasificación de las vías pecuarias del término municipal, si bien estos no concluyeron con la preceptiva orden aprobatoria, por lo que las vías pecuarias del término no se encuentran clasificadas. No obstante, con la documentación generada en dichos trabajos y la extraída de la reciente recopilación de catastros antiguos y copias de los planos originales del Instituto Geográfico Nacional se puede concluir que el término municipal de Sabiñán se ve atravesado por dos vías pecuarias: Cordel del Cubo y Vereda de Jumanda. A su vez se informa que existen otros pasos de ganado de carácter local que no fueron identificados como vía pecuaria en los trabajos de clasificación inconclusos, y sobre los que no es de aplicación la Ley de Vías pecuarias. Por otro lado se señala que el planeamiento califica de forma adecuada los terrenos correspondientes a la Vereda de Jumanda, no resultando así respecto al Cordel del Cubo, cuyo trazado, con eje sobre la línea común con el término de El Frasno, no se ha representado en los planos como terreno no urbanizable de protección especial, vía pecuaria circunstancia especialmente importante ya que su clasificación como vía pecuaria implica limitaciones en la construcción de edificios, tal y como se establece en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza.

5) Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio (Departamento de Política Territorial e Interior), de fecha 31 de agosto de 2012. En él se establecen algunas indicaciones y consideraciones.

6) Informe de la Dirección General de Interior (Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón), de fecha 30 de agosto de 2012.

—Se informa favorablemente las actuaciones y planeamientos recogidos en el documento de aprobación inicial del PGOU de Sabiñán, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberán tener en cuenta una serie de previsiones.

7) Informe de la Dirección General de Urbanismo, de 8 de junio de 2012, en el que se señalaban numerosas consideraciones que debían ser subsanadas en el documento del Plan General

8) Informe de la Dirección General de Carreteras (Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón), de fecha de 23 de diciembre de 2013, de carácter favorable con ciertas prescripciones entre las que destacan:

—Deberán grafiarse las zonas de protección y la línea de edificación en la documentación gráfica según lo establecido en la Ley 8/1998.

—Debe indicarse en todos los planos la nomenclatura de las carreteras.

9) Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 7 de mayo de 2012. Se indica por este organismo que no procede el informe por no estar afectada ninguna carretera perteneciente a la Red Viaria Provincial.

10) Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, del departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, de 18 de septiembre de 2014. De carácter favorable con una serie de prescripciones.

11) Informe de ADIF, de 6 de noviembre de 2015. Se emite informe favorable, con la recomendación de la actualización normativa de la documentación presentada a la nueva Ley 38/2015, del sector Ferroviario.

12) Informe de la Dirección General de Ferrocarriles, de 26 de octubre de 2015. debido a la entrada en vigor de la nueva Ley del sector Ferroviario, se deberán modificar varios aspectos que afectan a la memoria descriptiva y a los artículos 144 y 146 de las normas urbanísticas. No obstante, en tanto en cuanto el documento analizado es conforme a la nueva normativa, se emite informe favorable para poder continuar con la tramitación del PGOU.

Séptimo. — En cuanto a la documentación técnica aportada el Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán está compuesto por dos grandes bloques. El primero corresponde a la Documentación escrita y está integrado por 7 documentos; y el segundo corresponde a la Documentación gráfica o Planos, que a su vez se organizan en dos secciones: planos de información y planos de ordenación.

De esta manera, de acuerdo con las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón, el siguiente es el esquema general de la documentación completa del Plan General:

1. Documentación Escrita.
—1.1. DI-MD. Memoria descriptiva.
—1.2. DI-MJ. Memoria justificativa.
—1.3. DN-UN. Normas urbanísticas.
—1.4. DN-AX. Anexos.
—1.5. DN-CT. Catálogo.
—1.6. DN-ESE. Informe de sostenibilidad económica.
—1.7. DN-DA. Documentación ambiental.
2. Documentación gráfica.
2.1 Planos de información.
—PI-0. Situación.
—PI-1. Estructura territorial.
—PI-2. Usos del suelo.
—PI-3. Propuesta de planeamiento anterior.
—PI-4. Servicios urbanos.
PI-4.1. Red de abastecimiento de agua.
PI-4.2. Red de saneamiento.
PI-4.3. Alumbrado.
PI-4.4. Infraestructuras.
—PI-5. Estructura catastral.
PI-5.1. Urbana.
PI-5.2. Rústica.
—PI-6. Alturas de la edificación.
—PI-7. Mapa de riesgos.
2.2. Planos de ordenación.
—PO-1. Estructura orgánica.
—PO-2. Clasificación del suelo.
—PO-3. Ordenación del suelo urbano y suelo urbanizable delimitado.
—PO-4. Catálogo.

Octavo. — 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 18 de noviembre de 2015, así como 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 la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Cabe indicar que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio. 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 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 la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñan es, básicamente, dotar al municipio de una adecuada ordenación urbanística.

El Plan General de Ordenación urbana pretende solucionar los problemas que el municipio presenta, equilibrar el territorio del término municipal, consolidando zonas en expansión y ofrecer a la sociedad un conjunto de propuestas que ofrezcan un futuro para la población y garanticen el asentamiento y crecimiento de ésta.

Cuarto. — El municipio de Sabiñán no posee en la actualidad ningún instrumento de planeamiento específico, rigiéndose por las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza.

Quinto. — El municipio de Sabiñán, perteneciente a la comarca Comunidad de Calatayud, en la provincia de Zaragoza, tiene una superficie total de 15,54 km^2 y una población de 755 habitantes. Esta integrado por una sola entidad de población a una altitud media de 451 metros, con categoría de lugar, y forma Ayuntamiento con la Señoría de Sabiñán.

Se trata de un espacio físico definido por el río Jalón afluente del Ebro por su margen derecha, que lo cruza de norte a sur.

Desde el punto de vista ambiental, es destacable la presencia de una extensa zona que abarca prácticamente toda la extensión del término municipal incluida en la zona de especial protección de Aves, ZEPA ES0000299: “Desfiladeros del río Jalón”.

Concurren dentro del término de Sabiñán otras figuras de protección como hábitats de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, en su mayor parte compuestos por encina, carrasca y brezales de aliaga.

Se encuentra también un monte de utilidad pública MUP 73 “La Serrezuela”, y tres vías pecuarias el Cordel del puerto Cabero, el Cordel de Jumanda y el Cordel del Cubo, atravesando el primero de ellos el núcleo urbano coincidiendo su trazado con la calle Mayor.

Por otro lado, conviene señalar que el término municipal de Sabiñán limita por el oeste con el LIC ES2430100: “Hoces del Jalón”, que se adentra ligeramente dentro del término.

Por lo que se refiere a los aspectos demográficos, indicar que la población actual se sitúa en 755 habitantes según el padrón municipal de 2014, manteniéndose estable en los últimos años.

En lo que respecta a la estructura económica, señalar que la principal base económica del lugar es la agricultura seguido del sector servicios. En secano se cultiva el olivar, almendros y cerezos y en regadío los frutales son los que ocupan una mayor superficie junto con los viveros. La localidad es cuna de la arboricultura de Aragón al igual que es un centro frutícola de singular importancia.

En cuanto a su morfología, Sabiñán cuenta con una estructura urbana de calles estrechas generalmente de un solo carril y con quiebros, lo que dificulta la circulación de vehículos. Dicha trama ha crecido siguiendo las vías principales y salvando las dificultades que presenta el terreno, ya que, debido a su posicionamiento en ladera, se han ocupado las zonas más horizontales que corresponden a la zona baja junto a la ribera del río Jalón y la calle mayor y la zona alta de la avenida de San Roque, quedando en el centro urbano varias zonas sin ocupación y sin posibilidad de desarrollo al no contar con calles que permitan el acceso y su integración en la trama urbana.

Por lo que se refiere al parque de viviendas, según se señala en la documentación del PGOU, en la actualidad existe una creciente y continua demanda de vivienda por parte de los habitantes más jóvenes de la localidad.

En cuanto a las infraestructuras y equipamientos del municipio, cabe destacar que a lo largo del casco urbano el municipio existe:

Una red de plazas, parques y jardines conectados entre sí por las diferentes vías de comunicación. La enumeración de tales espacios es como sigue a continuación:

—Plaza de España.
—Plaza Muñoza.
—Plaza de la Residencia "El Recreo".
—Jardín de la Ermita de San Roque.
—Parque de San Roque, junto a las escuelas.
—Parque de la Señoría.
—Parque de la avenida Goya.

• Equipamiento social:

Cultural:
—Biblioteca y sala de informática.
—Ludoteca.
—Salón Cultural-Recreativo, con Sala de baile y Cine.
—Asociación Cultural Sabinius Sabinianus
—Centro de Asociaciones culturales (antiguo matadero – Iglesia de Sta. María).
—Red wifi.

Religioso:
—Iglesia Parroquial (Iglesia de San Pedro Apóstol).
—Ermita de San Roque.
—Ermita de San Blas.

Sanitario:
—Centro de Salud situado en la plaza España, 1, mancomunado con Morés-Purroy, El Frasno, Inogés, Paracuelllos de la Ribera, Embid, Sestrica y Viver de la Sierra.
—Farmacia situada en la calle Agustina de Aragón, 2.
—Se prestan servicios veterinarios, dependientes del centro de La Almunia de Doña Gomina.
—Se lleva a cabo la inspección sanitaria de alimentos.
—Servicio de ambulancia de la Cruz Roja en Brea.

Asistencial (de personas).
—Servicio de Asistenta social, siendo la sede del servicio social de base de los pueblos de la zona.
(Atiende a seis municipios: Chodes, Mesones de Isuela, Morata de Jalón, Morés-Purroy, Sabiñán y Paracuellos de la Ribera).
—Residencia de la Tercera Edad (en construcción).
—Servicio de recogida de basuras diario.

Administrativos
—Ayuntamiento, con secretario, administrativo y operario de servicios múltiples.
—Cámara Agraria.
—Servicio de correos (un cartero rural).
—Servicio de giro postal.
—Servicio de caja postal de ahorros, dependiente de Calatayud.
—Servicio telefónico automático.
—Casa Cuartel de la Guardia Civil.
—Cementerio.

Equipamiento deportivo
—Polideportivo (de propiedad particular).
—Campo de fútbol de tierra
—Piscinas Municipales (de adultos e infantil).
—Pista Polideportiva

Equipamiento polivalente, turismo y ocio.
—Casa Rural Las Encantadas.
—Hostal El Ralla.
—Camping Sabiñán Park.

En cuanto al Suelo industrial, en la actualidad, el municipio de Sabiñán no cuenta con un suelo específico destinado a producción industrial, encontrándose dispersas por el casco urbano y fuera de él numerosas naves destinadas a pequeños talleres, almacenaje, manipulación de la fruta, cámaras frigoríficas.

Por lo que respecta a los Riesgos naturales, existe un claro factor de riesgo de inundaciones dentro del término municipal constituido por el Río Jalón.

El riesgo por inundación, según los datos recabados del Sistema de Información Territorial de la Confederación Hidrográfica del Ebro, se centra especialmente en la zona del pueblo conocida como Aladillas en el meandro del río, estando este dentro de la zona de flujo preferente, y constituyendo el lugar por el que entra el agua de la crecida y va inundando el pueblo progresivamente.

Sexto. — Por lo que se refiere al modelo de evolución urbana, se propone un modelo de evolución urbana basado en los siguientes criterios:

—Establecimiento de un conjunto de sistemas que articulen el territorio (red viaria, servicios urbanos básicos, sistemas de espacios libres y dotaciones municipales).
—Definición de usos globales.
—Delimitación de zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos.

Las determinaciones generales del PGOU son:

—Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
—Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
—En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres de uso público destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo.
—Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural, de conformidad con la legislación aplicable.
—Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable.
—Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

El Plan General de Ordenación Urbana concreta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

—Primando la ciudad compacta y evitando consumos innecesarios de recursos naturales, y en particular de suelo.
—Refiriéndose a un horizontal máximo de gestión de 15 años.

Séptimo. — Del contenido de la documentación aportada, y en relación con la clasificación del suelo, este se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable:

Por lo que concierne al suelo urbano, el clasificado por el PGOU asciende a 260.202 m², distinguiéndose en este las categorías de suelo urbano consolidado (232.353 m²) y suelo urbano no consolidado (27.849 m²), este último constituido por tres unidades de ejecución/sectores colindantes.

a) En relación al suelo urbano no consolidado, en el presente documento del PGOU se propone la inclusión de 3 Unidades de ejecución dentro del suelo urbano no consolidado, para permitir el conjunto de deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, las cuales se ubican en el actual vacío urbano comprendido entre la avenida San Roque y las traseras de las edificaciones existentes con accesos desde la calle Mayor. La superficie delimitada por las 3 unidades de ejecución (suelo urbano no consolidado), asciende a 27.849 m² lo cual supone un 10,70% del total de suelo urbano. Como criterio general el PGOU propone la colmatación de este vacío para coser la trama urbana y permitir una mayor permeabilidad de ésta, apostando por un modelo de núcleo compacto. Paralelamente el Plan ha tratado de delimitar unidades de ejecución de pequeña superficie e independientes en accesos y conexiones con la trama general, con el objeto de facilitar su desarrollo. Bajo este criterio las unidades de ejecución descritas son:

—UE/S-1: 11.652 m².
—UE/S-2: 9.290 m².
—UE/S-3: 6.907 m².

Total: 27.849 m².

A continuación se señalan los datos más relevantes de las unidades de ejecución propuestas, cuya ordenación pormenorizada está ya definida en el Plan General, requiriéndose la posterior tramitación del correspondiente instrumento de gestión.

S1-UE-1:
• Superficie: 11.652 m².
• Uso Global: Residencial. R3 Edificación abierta.
• Densidad: 35 viv/ha.
• Número de viviendas libres previstas: 40.
• Índice de edificabilidad: 0,8 m²/m².
• Aprovechamiento medio: 0,8 m²/m².
• Plazo para iniciar la urbanización: 5 años.
• Plazo para iniciar la edificación: 5 años.
• Plazo para cesión: 5 años.
• Aprovechamiento objetivo: 9.321,60 m².
• Aprovechamiento subjetivo: 8.389,44 m².
• Usos compatibles:
—Residencial: se permite todo tipo de vivienda 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 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro. Solo en planta baja.
—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. Solo en planta baja.
—Religioso: sin limitaciones.
—Cultural: Sin limitaciones.

—Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.
—Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituye espectáculo público.
—Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
—Representativo: sin limitaciones.
—Garajes.
—Salas de reuniones.
—Talleres domésticos.
—Oficinas.
• Usos tolerados:
—Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario.
—Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas por la legislación vigente y no requieran el acceso de vehículos de más de ocho toneladas.
• Usos compatibles:
—Los no incluidos en los apartados anteriores.
—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.
—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50dB 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.

S2-UE-2:
• Superficie: 9.290 m².
• Uso Global: Residencial. R3 Edificación abierta.
• Densidad: 35 viv/ha.
• Número de viviendas libres previstas: 32.
• Índice de edificabilidad: 0,8 m²/m².
• Aprovechamiento medio: 0,8 m²/m².
• Plazo para iniciar la urbanización: 5 años.
• Plazo para iniciar la edificación: 5 años.
• Plazo para cesión: 5 años.
• Aprovechamiento objetivo: 7.432 m².
• Aprovechamiento subjetivo: 6.688,80 m².
• Usos compatibles:
—Residencial: se permite todo tipo de vivienda 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 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro. Solo en planta baja.
—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. Solo en planta baja.
—Religioso: sin limitaciones.
—Cultural: Sin limitaciones.
—Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.
—Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituye espectáculo público.
—Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
—Representativo: sin limitaciones.
—Garajes
—Salas de reuniones.
—Talleres domésticos.
—Oficinas.
• Usos tolerados:
—Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario.
—Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como molestas, 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.
—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.
—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50dB 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.

S3-UE-3:
• Superficie: 6.907 m².
• Uso Global: Residencial. R3 Edificación abierta.
• Densidad: 35 viv/ha
• Número de viviendas libres previstas: 24.
• Índice de edificabilidad: 0,8 m²/m².
• Aprovechamiento medio: 0,8 m²/m².
• Plazo para iniciar la urbanización: 5 años.
• Plazo para cesión: 5 años.
• Plazo par edificación: 5 años.
• Aprovechamiento objetivo: 5.525,60 m².
• Aprovechamiento subjetivo: 4.973,04 metros.
• Usos compatibles:
—Residencial: se permite todo tipo de vivienda 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 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro. Solo en planta baja.
—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. Solo en planta baja.
—Religioso: sin limitaciones.
—Cultural: Sin limitaciones.
—Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.
—Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituye espectáculo público.
—Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
—Representativo: sin limitaciones.
—Garajes.
—Salas de reuniones.
—Talleres domésticos.
—Oficinas.
• Usos tolerados:
—Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario.
—Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como molestas, 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.
—Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.
—Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50sB 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.

b) Además del suelo urbano el Plan General de Ordenación Urbana prevé la creación de 2 áreas de suelo urbanizable:

1. Sector 4: SUZ-D: Suelo urbanizable delimitado de uso agro-industrial, de superficie 22.694 m² (2,27 hectáreas), donde el Ayuntamiento es el propietario mayoritario. Se sitúa al norte del núcleo urbano en el entorno de la gasolinera y con acceso directo desde la carretera. La construcción de la variante de acceso al municipio y una de las rotondas asociadas a la misma, mejorarán los accesos al núcleo favoreciendo la implantación en la zona de un polígono industrial donde poder desplazar fuera del casco urbano las industrias y naves actualmente existentes. Su ordenación estará sometida a la redacción posterior de un Plan parcial previéndose como sistema de gestión el de compensación.

2. Área 1: SUZ-NDr: Suelo urbanizable no delimitado de Uso Residencial, de superficie 60.185 m² (6,01 hectáreas), situado en la zona conocida como "Aladillas", al sur del núcleo, junto al río Jalón, propuesta con la intención de creación de un área de expansión con predominancia de equipamientos deportivos y servicios, aunque también con presencia residencial. De igual manera, se pretende revitalizar la Ribera del río jalón, modificando sus condiciones orográficas para solucionar los problemas de crecidas y riesgos de inundación actualmente existentes, potenciando igualmente el impacto paisajístico de la ribera y la creación de un paseo peatonal o fluvial.

Al ser un suelo urbanizable no delimitado, no se concretan los parámetros urbanísticos pormenorizadamente, si bien si se señalan algunos criterios globales a tener en cuenta, como por ejemplo la determinación de la colocación de las zonas verdes junto al río, preferentemente, y en el entorno de los equipamientos deportivos y/o lúdicos.

c) Por lo que hace al suelo no urbanizable, se distinguen dos categorías, especial y genérico.

• Como suelo no urbanizable especial se distinguen los siguientes ámbitos:
—SNUE-E/EN. Protección del ecosistema natural.
—ENsr. Sotos, galachos y riberas fluviales: Entorno del cauce del río Jalón.
—ENrn. Red Natura 2000:
Zona Especial de protección para aves (ZEPA ES0000299 "Desfiladeros Río Jalón").
Hábitats de interés comunitario y prioritario (U.E. 6220, U.E. 4090, U.E. 9340).
—ENmp. Montes de Utilidad Pública.
MUP 73 "Montes id 46.28". monte de utilidad pública nº 70 Serrezuela.
—ENvb. Vaguadas y barrancos.
Barranco de Valdemorrón.
Barranco de Valdefeliche.

• SNUE-EC. Protección del Patrimonio Cultural:
—ECyc. Yacimientos Arqueológicos.
Trasmont 1.
Trasmont 2.
Cantera.
Fosa común (Desaparecida).
Puenta de Piedra.
Peirón de la Virgen del Pilar.
• SNUE-ES. Protecciones sectoriales y complementarias:
—ESsc. Sistemas de Comunicaciones e Infraestructuras.
Carretera autonómica de red local A-1503, entre Morés y El Frasno.
Carretera provincial Z-384 entre Sabiñán y Embid de la Ribera.
Ferrocarril Madrid-Barcelona.
AVE Madrid-Barcelona.
—ESvp. Vías Pecuarias.
Cordel del Cubo.
Vereda de Jumanda.
• El suelo no urbanizable genérico es la categoría residual. Teniendo en cuenta las características paisajísticas y ecológicas del término municipal, la normativa autorizará únicamente las obras y construcciones relaciones con:
—Las actividades agrícolas y ganaderas o pecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio de Agricultura.
—Las explotaciones forestales o extractivas.
—Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Octavo. — Por lo que respecta a la calificación del suelo urbano, la zonificación dentro del suelo urbano contemplada por el Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán es la siguiente:
a) Casco antiguo R1.
b) Edificación en manzana cerrada R2.
c) Edificación en manzana abierta R3.
d) Equipamiento dotacional.
e) Espacio libre de uso público.

En cuanto a los sistemas generales, se distinguen los siguientes Sistemas Generales:
1. Espacios libres y zonas verdes, constituido por las zonas verdes de dominio público situadas dentro de la estructura urbana con usos relacionados con el ocio, reposo esparcimiento y relación.
2. Infraestructuras, constituido por la red viaria básica, tanto de las comunicaciones exteriores al municipio como de las interiores del mismo, propias, tanto para el tráfico rodado como para el de la ganadería, o el ferroviario
3. Equipamiento, Formado por edificaciones e instalaciones destinados a usos públicos o colectivos
4. Servicios urbanos, compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de servicios: saneamiento, depuración e aguas residuales, abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras, red de telefonía y cualquier otra red de dotación urbanística.

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

RESUMEN DE SUPERFICIES		m2
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		15.538.857,00
SU SUELO URBANO		260.202,00
SU-C	Consolidado	232.353,00
SU-NC	No Consolidado	27.849,00
	UE/S-1	11.652,00
	UE/S-2	9.290,00
	UE/S-3	6.907,00
SUZ SUELO URBANIZABLE		82.879,00
SUZ-D	Delimitado	22.694,00
SUZ-ND	No Delimitado	60.185,00
SNU SUELO NO URBANIZABLE		15.195.776,00
SNU-G	Genérico	760.023,00
SNU-E	Especial	14.435.753,00
	Protección Ecosistema Natural	14.294.976,00
ENsr	Sotos, galachos y riberas fluviales	14.669,00
ENrn	Red Natura 2000	13.169.583,00
ENmp	Montes de Utilidad Pública	1.110.724,00
	Protección del Patrimonio Cultural	3.163,00
ECyc	Yacimientos arqueológicos y paleontológicos	3.163,00
	Protecciones Sectoriales y Complementarias	137.614,00
ESsc	Sistemas de Comunicación e Infraestructuras	119.516,00
	Ferrocarriles	64.734,90
	Carreteras	54.781,10
Esvp	Vías Pecuarias	18.098,00

Por lo que se refiere al cálculo estimado de la nueva **capacidad poblacional:**

Habitantes del Municipio año 2.010:	793
Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:	(96 viv x 3 hab/viv)
Población total estimada:	1.081

Teniendo en cuenta la previsión de 96 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 288 nuevos habitantes sobre los 793 actuales, lo que equivaldría a un incremento de población del 36,32%. Además, se debe señalar que en este cálculo no se ha tenido en cuenta la capacidad residencial del sector de suelo urbanizable no delimitado y el incremento poblacional que este implicaría.

Respecto de las reservas en suelo urbano no consolidado, en el documento presentado no existe justificación de los módulos de reserva en las unidades de ejecución previstas. Únicamente se aporta información sobre el cumplimiento de los espacios libres y zonas verdes aunque no de forma suficientemente detallada.

Por lo que hace al cumplimiento de cesiones, se contempla el 10% del aprovechamiento medio para cada una de las unidades de ejecución previstas en el suelo urbano no consolidado y del sector S4 de suelo urbanizable delimitado, según se infiere de las fichas NOTEPA referidas al sector y de cada una de las unidades, así como del artículo 79 de las normas urbanísticas.

Noveno. — Refiriéndonos ahora a las normas urbanísticas propias del suelo urbano, cabe señalar que las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes.

Zonificación Casco Antiguo. R1:

Comprende la edificación más consolidada y tradicional del núcleo urbano de Sabiñán, con alineaciones sobre viales irregulares y sin apenas modificaciones sobre la estructura parcelaria originaria.
• Tipología: Edificios entre medianeras con alineación a viales.
• Uso característico: Residencial: uso de vivienda. (No aislado).
• Usos compatibles:
Residencial: todo tipo de vivienda según las ordenanzas generales de edificación.
—Industrial: industrias artesanas y talleres en planta baja máximo 5 H.P, 100 m² útiles y 45 dB(A) de nivel sonoro.
—Terciario (Hotelero, comercial, etc.).
—Dotacional.
—Dotacional.
—Garajes.
—Salas de reuniones.
—Talleres domésticos.
—Oficinas.
• Usos tolerados: Explotaciones agropecuarias(uso familiar).
—Almacenamiento (materias no molestas, ni nocivas, insalubres o peligrosas).
• Usos prohibidos: Los no incluidos en apartados anteriores.
—Las instalaciones ganaderas de carácter industrial.
—Usos con emisiones superiores a 50dB.
—Actividades peligrosas.
• Parcela mínima: 90 m², salvo parcelas de dimensiones inferiores anteriores antes del PGOU.
• Edificabilidad: Se define por ocupación en plantas y fondo edificable.
• Ocupación: Ocupación edificación no superior al 80% de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja, salvo edificaciones existentes que podrán rehabilitarse en su estado original. En caso de demolición se cumplirán las exigencias del PGOU.
• Fondo edificable: En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, fondo máximo edificable de 15 metros y 3 metros de retranqueo al lindero trasero en plantas alzadas.
• Frente de fachada: Frente mínimo de fachada de 6 metros, salvo en parcelas o edificaciones existentes anteriores a la entrada en vigor del PGOU, de fachada menor que podrían mantenerse. No se permiten retranqueos. La edificación deberá ajustarse a la alineación.
• Altura máx. y mín.: PB + 2 (3,5 + 2 × 3 = 9,5 metros). La altura máxima se fijará en función de las edificaciones colindantes:
• Densidad: 35 viviendas por hectárea.
• Condiciones estéticas específicas:
—Cubiertas: Inclinadas, de teja árabe de color rojo o crema rojizo. Se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo. Prohibido el suso de teja negra. Prohibidas cubiertas planas que den a vial público, permitiéndose aquellas que den al interior.
—Tratamientos de fachada: Solo se permiten como materiales vistos la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo cara vista de colores claros. Las pinturas sobre revocos únicamente en tonos similares a los existentes o el que mejor se adapten al color predominante en el entorno.
—Obras: Las obras de nueva planta adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente. Las obras sobre edificios demolidos, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos de cierto valor aplicándose de forma armónico a la composición de la fachada. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente:
—Medianerías: Tendrán igual tratamiento que las fachadas.
—Huecos: Forma y dimensiones de huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.
—Conservación y limpieza: Obligatorio mantener el buen estado de conservación y limpieza de las fachadas. No se permite remozar individualmente la parte de fachada correspondiente a un piso, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

Zonificación edificación en manzana cerrada. R2:

Comprende los terrenos que completan al actual casco urbano existente.

• 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 ubicarse en planta baja, con iguales limitaciones en cuanto a superficie y potencia.

• Parcela mínima: 150 m², salvo parcelas existentes anteriores a la entrada en vigor del PGOU.

• Edificabilidad: Se define por ocupación en plantas y fondo edificable.

• Ocupación: Ocupación edificación no superior al 80% de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja.

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

• Frente de fachada: Frente mínimo de fachada de 6 m. No se permiten retranqueos. La edificación deberá ajustarse a la alineación.

• Altura máx. y mín.: PB + 2 (3,5 + 2 × 3 = 9,5 metros).

• Densidad: 35 viviendas por hectárea.

• Ordenanzas aplicables: En todos los casos son de aplicación las ordenanzas generales y de edificación.

• Condiciones estéticas específicas:

—Cubiertas: Inclinadas, de teja árabe de color rojo o crema rojizo. Se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo. Prohibido el uso de teja negra. Permitidas cubiertas planas para terraza, salvo cubiertas ecológicas. Se permite instalación de placas solares en cubiertas previa autorización del Ayuntamiento.

—Fachadas: Solo se permiten como materiales vistos la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo cara vista de colores claros. Las pinturas sobre revocos únicamente en tonos similares a los existentes o el que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

• Obras:

—Obras de nueva planta: adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente.

—Obras sobre edificios demolidos: se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos de cierto valor aplicándose de forma armónico a la composición de la fachada. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente:

—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 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.

—Medianerías: Tendrán igual tratamiento que las fachadas.

—Huecos: Forma y dimensiones de huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales existentes.

—Conservación y limpieza: Obligatorio mantener el buen estado de conservación y limpieza de las fachadas. No se permite remozar individualmente la parte de fachada correspondiente a un piso, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

Zonificación edificación en manzana abierta. R3:

Comprende los terrenos de ensanche que completan al actual casco urbano existente.

• Limitaciones de usos: Se permiten los mismos usos y tienen las mismas limitaciones que en el Área de Casco Antiguo y Área de Extensión de Casco, salvo los usos comerciales e industriales que solo podrán ubicar en planta baja.

Para el uso de almacenes se atenderán las mismas limitaciones que en el área de Casco Antiguo.

• Parcela mínima: 150 m².

• Edificabilidad: Se define por ocupación en plantas y fondo edificable.

• Ocupación: En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, la ocupación será del 75% en planta baja y alzada.

• Fondo edificable: No se establece fondo máximo, estando limitado por la ocupación y la separación de 3 metros al lindero posterior.

• Frente de fachada: Se establece un frente de fachada de ocho metros. Se permiten retranqueos de la alineación de fachada.

• Altura máx. y mín.: PB + 1 (3,5 + 3 = 6,5 metros).

• Densidad: 35 viviendas por hectárea.

• Ordenanzas aplicables: En todos los casos son de aplicación las ordenanzas generales y de edificación.

• Condiciones estéticas específicas:

—Cubiertas: La única cubierta permitida será la de teja árabe de color rojo o crema rojizo. Queda totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas. Se permiten las cubiertas planas para terrazas, salvo las cubiertas ecológicas. Se permite la instalación de placas solares para cubiertas.

—Fachadas: para la terminación de las fachadas se aconsejan aquellos materiales tradicionales indicados para el Casco Antiguo y el Residencial R2, aunque se permitirán aquellos materiales prefabricados que sean acordes y no distorsionen el entorno en el que se sitúan.

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.

• Obras:

—Obras de nueva planta: adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente.

—Obras sobre edificios demolidos: se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos de cierto valor aplicándose de forma armónico a la composición de la fachada. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente:

—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 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.

—Medianerías: Tendrán igual tratamiento que las fachadas.

—Huecos: Forma y dimensiones de huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales existentes.

—Conservación y limpieza: Obligatorio mantener el buen estado de conservación y limpieza de las fachadas. No se permite remozar individualmente la parte de fachada correspondiente a un piso, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

Zonificación industrial neta:

Con el presente PGOU se propone un sector de suelo urbanizable delimitado de carácter industrial con el objetivo de favorecer la implantación de nuevas empresas y de trasladar paulatinamente las industrias existentes en el casco urbano fuera de este. Para dicho sector el PGOU propone una regulación que sirva de base para la elaboración del correspondiente Plan parcial que desarrolle este ámbito de actuación (la ordenación pormenorizada de este ámbito no está contemplada en el presente plan).

Pertenecen a esta calificación las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponde al interior del polígono industrial situado al norte del núcleo urbano, junto a la carertera A-1503 de El Frasno a Morés.

Su tipología es la específica para la implantación de los diferentes usos industriales, en edificación aislada o agrupada.

• Usos compatibles:

1. Residencial: Se admite la vivienda unifamiliar de guarda adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entre planta o planta primera, con la limitación del 10% de la superficie edificada.

2. Productivo:

a) Almacenes e Industrias.

b) Estacionamientos.

3. Terciario:

a) Comercio y Oficinas: cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga.

b) Hostelería: Se admiten bares, cafeterías y restaurantes en PB con superficie menor de 250 m².

4. Dotacional:

a) Equipamiento: En recintos cerrados. Mismas condiciones que para hostelería.

b) Servicios de Infraestructuras: Sin limitación.

—Posición de la edificación:

El edificio retranqueará sus fachadas 5 metros respecto al límite de parcela o alineación; en las que cuente con acceso de vehículos a su interior deberá librar al menos 7,50 metros al eje del vial al que dé frente. El espacio así liberado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de la parcela.

—Separación a linderos:

La separación entre los planos de las fachadas y los linderos no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trata de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o cuando en la estructura parcelaria actual las construcciones colindantes ya sean medianeras.

—Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación, sobre o bajo rasante podrá llegar hasta el 100% de la superficie de la parcela. Para el cómputo de la parcela, los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del 50% de su superficie.

—Edificabilidad: 1 m²t/m².

—Plantas:

La altura máxima de la edificación será de 12 metros de altura de la fachada, con un número máximo de plantas de PB+2.

Podrán construirse altillo o entreplantas en las condiciones establecidas en las normas (artículos 27d y 29).

Motivadamente por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima visible para alojar puentes grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento del número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

—Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 250 m².

—Frente de fachada: Frente mínimo de fachada a efectos de parcelaciones de 10 metros.

—Salientes y vuelos:

No se admiten otros vuelos que los aleros o cornisas con una dimensión máxima de 60 centímetros

—Espacios libres interiores:

El espacio libre resultante del retranqueo de fachada, podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso si podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos laterales, posteriores o en patios interiores de parcela.

Por indicación municipal, al acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

Zonificación equipamientos:

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de equipamientos colectivos.

• Limitaciones de usos:

1. Religioso: sin limitaciones.
2. Cultural: sin limitaciones.
3. Deportivo: sin limitaciones.
4. Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
5. Espectáculos: solo si es de iniciativa municipal y para su explotación.
6. Zonas libres: sin limitaciones.
7. Vivienda: solo para el servicio de una determinada instalación de quitamiento colectivo.

• Edificabilidad: Sin limitaciones expresas. Los edificios serán los necesarios para los usos a implantar.

• Ocupación: Sin limitaciones expresas. Los edificios tendrán las medidas y volúmenes que dicte su función.

Zona verde-privada:

Comprenden los terrenos destinados a la zona verde vinculada al uso de vivienda.

—Limitaciones de Usos: Se prohíbe el uso de vivienda.

—Edificabilidad: 0,1 m^2/m^2 sobre la superficie de la zona verde.

—Ocupación: La correspondiente al aplicar la edificabilidad.

—Plantas: La altura máxima será de 2,50 metros y únicamente en planta baja.

—Condiciones estéticas: Las señaladas con carácter general.

Zonificación espacios libres de uso público:

Comprende los terrenos destinados a esparcimiento en plazas, parques, jardines y áreas de juego.

• Usos admitidos: Espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, juegos infantiles.

• Usos compatibles:

Solo se admitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

Excepcionalmente podrán autorizarse, en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona:

—Pequeños almacenajes de utillaje y jardinería.

—Espectáculos y usos deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural.

—Pequeñas bibliotecas o bares, quioscos de música, etc.

• Usos prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los compatibles o superen las limitaciones de estos.

• Edificabilidad: 0,1 m^2/m^2.

• Ocupación: La correspondiente al aplicar la edificabilidad.

• Condiciones estéticas:

Las señaladas con carácter general.

Rehabilitación o sustitución de las edificaciones existentes.

Décimo. — En lo que respecta a las normas urbanísticas propias del suelo urbanizable, indicar que se trata de los terrenos que el PGOU declara más aptos para ser urbanizados. Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria. En esta clase de suelo se incluyen las superficies necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotables de servicios urbanos. Todo el suelo urbanizable restante tiene la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Suelo urbanizable delimitado:

El PGOU clasifica un único sector de suelo urbanizable delimitado identificado como sector 4, calificado como suelo urbanizable delimitado de uso agroindustrial.

El sistema de gestión previsto para poder llevar a cabo la urbanización del sector es el de compensación.

La ordenación pormenorizada de este ámbito no está contemplada en el Plan. No obstante se incluyen en las normas urbanísticas una serie de artículos, que, a modo orientativo, servirán de base para la elaboración del correspondiente Plan parcial que desarrolle, en su caso, este ámbito de actuación (zona industrial neta, art. 104-106).

Suelo urbanizable no delimitado:

El PGOU propone una única área de suelo urbanizable no delimitado en la zona conocida como "Aladillas, junto al río Jalón, de uso característico residencial, respecto a la cual aunque no se concretan los parámetros urbanísticos, se indican unos criterios globales a seguir en su desarrollo.

—Superficie: 60.185 m^2.

—Situación: Al Sur del municipio, en el entorno del meandro del río Jalón.

—Densidad: 35 viv/ha.

—Objetivos de la ordenación: Se pretende ordenar esta zona existente para la creación de un área de expansión con predominancia de equipamientos deportivos y servicios actualmente en situación precaria en el término municipal de Sabiñán. De igual manera, se pretende revitalizar la ribera del río Jalón, modificando sus condiciones orográficas para solucionar los problemas de crecidas y riesgos de inundación actualmente existentes. Igualmente, se potenciará el impacto paisajístico de la ribera y la creación de un paseo peatonal o fluvial.

—Condiciones: Se redactará un Plan parcial que establezca una ordenación pormenorizada de usos, edificaciones, red viaria, dotaciones, etc., y se realizará un estudio del impacto y modificación producido por la ejecución de este sector en las láminas inundables según los períodos de retorno de las crecidas del río Jalón, al contemplar la modificación de las cotas del terreno elevando este unos 2,5 metros y su posible afección o no a los terrenos de la ribera de la margen izquierda.

—Plazo de ejecución: 10 años. El Plan parcial podrá dividir el área en varios subsectores para su ejecución por fases.

—Condiciones particulares. Las zonas verdes se colocarán junto al río, preferentemente, y en el entorno de los equipamientos deportivos y/o lúdicos. Tanto el viario como los sistemas generales y locales, se urbanizarán a cargo del mismo.

Undécimo. — Finalmente, refiriéndonos a las normas urbanísticas propias del suelo no urbanizable, cabe advertir que con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del suelo no urbanizable, se establece la siguiente clasificación de usos:

• Usos rústicos:

1. Uso de cultivo.
2. Uso de explotaciones agrarias.
3. Uso de explotaciones ganaderas.
4. Usos extractivos.
5. Uso forestal.
6. Usos recreativos sin transformación física del espacio.
7. Usos de educación ambiental e interpretativos.

• Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas: Las actuaciones, de iniciativa pública o privada, relacionadas con el funcionamiento o la ejecución de las obras públicas y la mejora del entorno natural. Comprende las siguientes actividades:

1. Infraestructuras al servicio del medio urbano.
2. Infraestructuras para la protección del ecosistema.
3. Infraestructuras y obras públicas de los usos rústicos compatibles y/o autorizados en el punto 1.

• Usos de interés público: Incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón. Incluye:

1. Usos productivos.
2. Usos dotacionales.
3. Usos recreativos.

—Usos residencial: se definen los siguientes grupos:

1. Vivienda rural tradicional.
2. Vivienda vinculada a un uso permitido.
3. Vivienda unifamiliar aislada.

Definidos los usos en general contemplados en el suelo no urbanizable se concretan las condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial y las condiciones de las edificaciones en los distintos usos.

Suelo no urbanizable especial:

Se clasifica así el suelo no urbanizable que por sus especiales características o situación, se somete a medidas de protección que implica la restricción o prohibición de todos aquellos usos que no sean los propios del terreno y que van en contra de los valores o elementos que se quieren proteger.

Igualmente recibe esta clasificación el suelo de protección de las infraestructuras al fijar unas bandas en las que se impidan las construcciones para evitar el peligro que pueda suponer la influencia de las líneas de alta tensión y para no entorpecer posibles mejoras, rectificaciones o ampliaciones de las carreteras y demás infraestructuras.

SNU EN. Protección del Ecosistema natural:

—ENsr. Sotos, galachos y riberas fluviales:

—ENrn. Red Natura 2000:

—ENmp. Montes de Utilidad Pública.

—ENvb. Vaguadas y barrancos.

SNUE-EC. Protección del Patrimonio Cultural:
—ECyc. Yacimientos arqueológicos.
SNUE-ES. Protecciones sectoriales y complementarias:
• ESsc. Sistemas de comunicaciones e infraestructuras.
—Suelo no edificable salvo para 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 ésta.
—Se permite el suso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa aplicable.
—Se señalan las zonas de protección asociadas a las carreteras y líneas ferroviarias según legislación sectorial.
• ESvp. Vías pecuarias
Se establecen las normas de protección del medio ambiente del suelo y del paisaje, haciendo referencia a la contaminación del medio ambiente e incluyendo una regulación para la Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.
Asimismo, se incluyen las condiciones de protección de la ZEPA y el LIC, regulándose los usos y las condiciones de la edificación en estos, y además las condiciones de protección de los Montes de Utilidad Pública, los Yacimientos arqueológicos y su entorno, los Bienes Catalogados y las Protecciones sectoriales y complementarias.
Suelo no urbanizable genérico:
• Condiciones de usos:
• Usos principales:
—Agrícolas, ganaderos, forestales y actividades o instalaciones directamente vinculadas a ellos.
• Usos compatibles:
—Vivienda familiar vinculada a usos permitidos y vivienda familiar, en lugares que no haya posibilidad de que se forme un núcleo de población.
—Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social 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.
• Condiciones de volumen:
—Altura máxima 7 metros, salvo justificación contraria.
—Número plantas máximo: dos plantas (PB+1).
—Edificabilidad 0,02 m²/m².
• 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.
Duodécimo. — Por lo que hace referencia al Catálogo, este incluye las fichas y documentación grafica relativa a los siguientes Bienes clasificados de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón. Dentro del mismo se distingue un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, un Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y un Catálogo de Valores Naturales.
1. Catálogo del Patrimonio Arquitectónico
• Protección Integral:
—Iglesia de San Pedro Apóstol.
—Iglesia de San Miguel (La Señoría).
—Ermita de San Roque.
—Ermita de San Blas.
—Ermita de San Vicente.
—Torreón de las Encantadas.
—Palacio de los Condes de Argillo.
—Peirón de la Virgen del Pilar.
—Peirón de San Antonio.
—Peirón de Santa Bárbara.
—Escudo Casa plaza España, 11.
—Escudo del Palacio de los Condes de Argillo.
• Protección Estructural:
—Ermita de Santa María o de la Virgen del Río.
—Puente de Piedra.
—Puente de Hierro.
—Fachada Casa Bascones.
—Fachada Casa Gimeno.
—Fachada Casa calle Mayor, 48.
—Manantial de la Señoría.
—Manantial y abrevadero de San Vicente.
—Manantial, Pileta, Balsa y Riegos de Valcardera.
• Protección Ambiental:
—Fachada Casa, plaza España, 7.
—Arco de Fachada Casa, calle San Miguel, 4.
—Portón Fondo callejón Trv. Las Damas.
2. Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico:
—Yacimiento arqueológico Trasmont, 2.
—Yacimiento arqueológico Cantera.
—Torre de las Encantadas.
3. Catálogo de valores naturales:
• Inventario de árboles catalogados:
Árboles de interés ambiental:
—El Enebro.
Árboles de interés social:
—Ciprés del Palacio de los Condes de Argillo.
—Plátanos del Camino Valcardera-Apeadero.
—El Olivo “El Abuelo”.
—El Olivo “La Estaca”.
Decimotercero. — El estudio económico del PGOU incluye como relación de actuaciones previstas en este, las siguientes:
1. Actuaciones en suelo urbano consolidado:
—Prolongación calle Julián Embid Luna.
—Prolongación avenida Goya y entorno Palacio.
—Prolongación calle Baltasar Gracián.
—Parque Ermita San Roque.
—Ensanche comienzo calle Mayor.
2. Actuaciones en suelo urbano no consolidado:
—Desarrollo sector 1: SU-NC R, S1.
—Desarrollo sector 2: SU-NC R, S2.
—Desarrollo sector 3: SU-NC R, S2.
3. Actuaciones en suelo urbanizable delimitado:
—Desarrollo sector 4: SUZ-D I, S4.
4. Actuaciones en suelo urbanizable no delimitado:
—Desarrollo área 1: SUZ-ND R.
Decimocuarto. — En cuanto a la valoración de la documentación presentada respecto al incremento poblacional cabe hacer las siguientes consideraciones:
Hay que señalar que los datos del IAEST a 1 de enero de 2014 sitúan la población de Sabiñán en 755 habitantes (aunque para el documento se toma como referencia la población del mismo en el año 2010 es decir 793 habitantes). Si bien la población del municipio superaba el millar de habitantes a lo largo de todo el pasado siglo, desde el año 2000 la tendencia de la evolución demográfica ha sido negativa.
Según la tabla del IAEST relativa a la vivienda, existen 517 viviendas, de las cuales 316 son principales y 201 no principales. De estas últimas 53 están vacías.
En la tabla del IAEST dedicada a los edificios, superficies y viviendas según tipo de obra para los años 2003 a 2013, se refleja la actividad de la construcción de nuevas viviendas y actuaciones de rehabilitación en este periodo de tiempo, señalándose un total de 8 nuevas viviendas, y 10 únicas rehabilitaciones de este tipo de edificios. Esto supone una media inferior a dos viviendas nuevas por año.
El Plan General plantea la construcción de 96 viviendas en tres unidades de ejecución de urbano no consolidado. Considerando una ratio de 3 habitantes por vivienda, la capacidad residencial extra del municipio sería de 288 personas, que en un horizonte máximo de gestión del Plan de 15 años supondría una media de 6,4 viviendas anuales.
Así pues, según los datos disponibles, el incremento poblacional previsto supera la evolución demográfica más probable en el municipio.
Decimoquinto. — Por lo que se refiere a la valoración de los sistemas generales y las dotaciones locales, cabe señalar lo siguiente:
En relación al sistema general de equipamientos, se puede considerar que en la actualidad Sabiñan cuenta con unos servicios municipales bastante completos, previéndose, además, una reserva de dotaciones locales con este destino de 907,76 m² en el sector de suelo urbanizable delimitado previsto.
En relación al sistema general de espacios libres públicos, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 m² por habitante y la población máxima prevista en ejecución del Plan General de 1.081 habitantes, se requiere al menos una superficie de 5.405 m². No obstante, esta superficie se ve superada ampliamente por los suelos dedicados a este uso en suelo urbano consolidado (10.651 m²), por lo que se consideran cumplidas las exigencias de sistema general de espacios libres de uso público.
Si bien, de acuerdo con los datos aportados, y teniendo en cuenta el incremento de población previsto por el Plan, queda justificada la suficiencia de espacios libre públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, de acuerdo con el artículo 40.1.b.1º de la LUAr, habiéndose advertido errores en la justificación aportada en relación con el número de habitantes previstos para las UEs y señalados estos en su momento en el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo a la aprobación inicial del Plan General, deberán ser debidamente corregidos.
En relación a las dotaciones locales, no se justifica el cumplimiento de los módulos mínimos de reserva establecidos por la Ley de Urbanismo para el suelo urbano no consolidado en lo que respecta a dotaciones locales de espacios libres de dominio y uso público, equipamientos y aparcamientos en las unidades de ejecución previstas. Por el contrario si se cumplen en lo que respecta al sector de suelo urbanizable delimitado, como queda justificado en el apartado de contenido y análisis de este informe, previéndose 2.269,40 m² para zonas verdes, 907,76 m² para equipamientos y 158 plazas de aparcamientos, 40 de las cuales en vía pública.

Los equipamientos y zonas verdes previstos en el sector de suelo urbanizable delimitado, así como en las unidades de ejecución, deberían ser calificados como dotaciones locales por estar al servicio de áreas inferiores, mientras que los restantes del núcleo urbano deberían calificarse como sistemas generales, por estar al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, no constando en este momento en el documento aportado distinción alguna en este sentido.

Decimosexto. — Refiriéndonos ahora a la valoración de los distintos informes sectoriales debemos señalar:

a) Respecto al riesgo de inundación e informes de CHE y Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, la Confederación Hidrográfica del Ebro, en su informe de 15 de febrero de 2013 establece entre otros y como más destacados los siguientes aspectos:

—Con respecto al riesgo de inundación el río Jalón a su paso por Saviñán tiene un nivel de riesgo A1 (alto significativo), quedando no obstante los nuevos desarrollos planteados en SUC y la mayoría de este, así como el SUZD fuera de la zona de policía del mismo y fuera de la zona inundable, no procediendo emisión de informe en lo que respecta a las afecciones al dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes.

—Por el contrario con respecto al Suelo urbanizable no delimitado informa desfavorablemente, dado que la mayor parte de la superficie del suelo así clasificado se encuentra en zona de flujo preferente, dentro de la cual solo se admitirían actuaciones que no supongan una alteración significativa del relieve, englobando en ellos usos agrícolas, zonas verdes, aparcamiento, deportivos y espacios libres, pero en ningún caso usos residenciales. Al mismo tiempo, también valora negativamente la propuesta del Plan de elevar alrededor de 2 a 2,5 metros la cota de urbanización con los objetivos de minorar el riesgo de inundación salvando los períodos de los 10 y 25 años, proteger el casco urbano actual y posibilitar la evacuación de aguas negras y pluviales de forma natural, estimando que no pueden ser autorizadas estas sin un estudio de detalle que analice el efecto de las mismas en relación al comportamiento hidráulico del río Jalón en este tramo puesto que al disminuir la zona inundable en la margen derecha podrían producirse en sustitución nuevas afecciones en la margen izquierda en los municipios vecinos.

Paralelamente la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, en materia de Protección Civil, en su informe de 30 de agosto de 2012, concluye valorar favorablemente las actuaciones y planteamientos recogidos en el documento de aprobación inicial del Plan General, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien plantea deberán tenerse en cuenta una serie de previsiones entre las que destacan, por entenderse contradictoria a la conclusión antes expuesta, que se deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para todas aquellas actuaciones que se desarrollen en el futuro suelo urbanizable no delimitado de uso residencial definido en el Plan, por tratarse de una zona que se localiza en zona inundable con avenidas de bajo período de retorno y cuya urbanización se propone, entre otros objetivos, con la idea de minorar las inundaciones que afectan al casco urbano.

b) El informe del Servicio de Defensa de la Propiedad, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 14 de mayo de 2012, indicó que el planeamiento calificaba de forma adecuada los terrenos correspondientes a la Vereda de Jumanda, no resultando así respecto al Cordel del Cubo, cuyo trazado, con eje sobre la línea común con el término de El Frasno, no se había representado en los planos como terreno no urbanizable de protección especial vía pecuaria, circunstancia especialmente importante ya que su clasificación como vía pecuaria implica limitaciones en la construcción de edificios, tal y como se establece en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza.

En la documentación aportada no queda clara la modificación de dicho trazado en el sentido expuesto, no constando la emisión de un segundo informe del organismo competente donde se de el visto bueno definitivo. Así pues, se considera conveniente que dicho organismo preste conformidad con esta última representación.

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

Respecto a las indicaciones de dicho organismo señaladas en su informe de 31 de agosto 2012 resulta especialmente significativo destacar la observación contenida en este sobre la existencia de una contradicción manifiesta en el documento en lo que respecta a los terrenos sobre los que se plantea el sector de suelo urbanizable no delimitado, ya que si bien en el Informe de Sostenibilidad Ambiental claramente se señalaba expresamente, tal y como se establece en la legislación vigente, que tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole hidrológica, entre otros, que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes, la nueva documentación revisada desde entonces persiste en la clasificación como suelo urbanizable la zona inundable del río Jalón próxima al núcleo urbano (SUZ-ND Área 1). En este sentido, DOT recomienda reconsiderar la propuesta relativa a la clasificación del suelo urbanizable no delimitado de uso residencial en la zona inundable del río Jalón (para períodos de retorno muy cortos) que hasta ahora no ha dispuesto ni dispone de edificaciones y contemplar además medidas que aminoren los efectos de las inundaciones en el suelo urbano.

Por otro lado, merece la pena señalar la observación de que los cálculos realizados para determinar la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento no han tenido en cuenta la capacidad de la totalidad de los suelos previstos, si bien se entiende que en la medida que el Instituto Aragonés del Agua ha informado favorablemente el instrumento, no cabría mayor objeción al respecto.

Del mismo modo, se destaca que aún cuando las ampliaciones de suelo urbano no pueden considerarse sobredimensionadas, con la inclusión del suelo urbanizable residencial se posibilita la construcción de un número de viviendas similar al existente con la expectativa de duplicar la población actual en el período de vigencia del planeamiento (15 años), sin que se hayan analizado suficientemente las expectativas que han conducido a esta decisión, máxime teniendo en cuenta que no se han tenido en consideración los solares existentes en el suelo urbano consolidado, y que en los años transcurridos desde la aprobación inicial se ha seguido produciendo una evolución demográfica negativa.

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

Las prescripciones interpuestas en su informe de carácter favorable de fecha 23 de diciembre de 2013, relativas a la nomenclatura de las carreteras y la definición de las zonas de protección de las mismas, se entienden mayoritariamente subsanadas. El documento incluye la representación de las zonas de protección y de la línea límite de edificación de las distintas carreteras que atraviesan el término municipal a escala territorial y recogen en normas la definición de cada una de ellas. No obstante, no se incluye en la documentación gráfica de escala urbana la representación de la línea límite de edificación, si bien en las normas urbanísticas se hace referencia a la misma aunque no con la redacción completa que al respecto se indica en el informe sectorial emitido.

La indicación que hace la Dirección General de Carreteras en su informe, respecto a las carreteras A-1503 y Z-384 es que el PGOU deberá especificar aquellos tramos, y/o travesías haciendo referencia al régimen de distancias mínimas que la legislación sectorial dispone, señalando además que la línea límite de edificación en suelo urbano estará como mínimo a 5,5 metros de la calzada, procurando en todo caso no dejar fuera de ordenación ninguna vivienda existente. La interpretación técnica que se viene haciendo de esta indicación es que la línea límite se debe representar de forma continua en suelo urbano como mínimo a 5,5 metros, pudiendo quebrarse en los edificios residenciales que actualmente se encuentran a menor distancia, pero obligando, desde las ordenanzas, a que una vez efectuada la demolición de los mismos se haga el mismo retranqueo que se exige a las restantes parcelas.

De acuerdo con lo anterior, se estima necesaria la representación de la línea límite de edificación en los tramos de travesía, en cumplimiento de los informes sectoriales en materia de carreteras, como una línea continua a ambos márgenes de la carretera, y siguiendo en ambos márgenes el mismo criterio, sin perjuicio de la posibilidad de su quiebro, con objeto de no dejar viviendas fuera de ordenación, siendo en este caso obligatorio el posterior retranqueo cuando se proceda a su demolición, debiendo quedar esta obligación especificada en las ordenanzas de la delimitación. Esta consideración se hace sin perjuicio de las que pueda hacer el representante de la Dirección General de Carreteras, integrante tanto de la Ponencia Técnica de Urbanismo como del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a las posibles afecciones a la carreteras A-1503 y Z-384.

En todo caso, la representación de la línea límite de edificación es independiente de la representación de las alineaciones, ya sean existentes o nuevas, sin perjuicio de que existan parcelas urbanas en las que ambas líneas se superpongan, y por tanto, se deben grafiar ambas.

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

Revisada la documentación, y sin olvidar que la competencia para efectuar la constatación del cumplimiento de las prescripciones señaladas corresponde a Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, no parecen cumplirse totalmente las prescripciones señaladas por ésta en su informe de fecha 18 de septiembre de 2014, al persistir en la calificación de la Iglesia de San Pedro y San Miguel como BIC en las fichas del catálogo, debiéndose darse cumplimiento completo a las mismas. En este mismo sentido se pronuncia el representante de Patrimonio en el Consejo, Sr. Cano Berrade.

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

El modelo propuesto por el Plan contenido en la documentación que ha sido objeto de aprobación provisional y que es ahora objeto de análisis, valorándose la conveniencia técnica de su aprobación definitiva, sigue sin contemplar algunas de las recomendaciones y determinaciones establecidas en la Resolución por la que se formula la Memoria Ambiental, de fecha 3 de octubre de 2013.

Deberá darse cumplimiento a la totalidad de las prescripciones señaladas en la Memoria Ambiental considerándose oportuno la ratificación por el organismo competente del mismo.

Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:

El Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, en su informe de 20 de junio de 2012, valora positivamente las propuestas del Plan de suelo urbanizable industrial y de suelo urbano no consolidado, si bien indica que

deberá ejecutarse de forma progresiva en función de las demandas reales existentes. Con respecto al suelo no urbanizable especial estima adecuadas las categorías contempladas, en tanto en cuanto incluye los espacios de mayor valor ambiental del municipio, si bien propone mantener esta categoría para las riberas del río Jalón a su paso por el casco urbano, por su valor agropecuario y cultural, y por el riesgo intrínseco que presentan de inundación por la avenida ordinaria, recomendación ésta que no se ha tenido en cuenta en la dimensión que debiera, al incluir como suelo urbanizable no delimitado parte de estos terrenos, como ya se ha referido repetidamente a lo largo del informe, obviando la verdadera naturaleza de estos terrenos y los riesgos intrínsecos para los bienes y las personas asociados a los mismos.

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF):

Consta en el expediente la emisión de un segundo informe sobre la nueva documentación elaborada en atención a lo prescrito en su primer informe, en el que se constata la subsanación de las prescripciones impuestas, remitiendo no obstante a la actualización normativa de la documentación remitida a los cambios legislativos (Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario), así como recomendar que la normativa del instrumento incluya la obligación de la presentación de un estudio acústico de ruidos y vibraciones para los nuevos desarrollos residenciales colindantes con el ferrocarril.

Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras transportes y vivienda, Dirección General de Ferrocarriles:

La Dirección General de Ferrocarriles, en su informe de fecha 18 de octubre de 2012, señala que no existe inconveniente para que se prosiga con la tramitación del PGOU de Sabiñán, si bien se introducen una serie de observaciones de forma vinculante cuyo cumplimiento debería certificarse antes de proceder a su aprobación definitiva.

Consta la emisión de un segundo informe sobre la documentación revisada al objeto de subsanar las observaciones señaladas en el primer informe, de fecha 26 de octubre de 2015, en el que se muestra conformidad al documento en este sentido, si bien se advierte la entrada en vigor de la nueva normativa del sector Ferroviario Ley 38/2015, de 29 de septiembre, señalando la necesidad de modificar, al objeto de su actualización, el documento en los aspectos que se relacionan en el informe.

Teniendo en cuenta que las apreciaciones señaladas al respecto radican únicamente en la referencia a la nueva Ley en el documento y en pequeñas adaptaciones de las definiciones de distintos conceptos, y salvo mejor criterio del organismo competente, no se considera necesario la actualización del documento, resultando de aplicación la nueva Ley de forma inmediata y superior, por encima de lo reflejado en el Plan General.

Departamento de obras Públicas Urbanismo, Vivienda y Transportes. Dirección General de Urbanismo:

La Dirección General de Urbanismo, en su informe de 8 de junio de 2012 a la aprobación inicial del mismo, tras el análisis técnico del mismo desde el punto de vista urbanístico, establece una serie de observaciones de las cuales solo han sido corregidas algunas de ellas. De entre aquellas circunstancias que no se han subsanado destacan especialmente las siguientes:

En relación con el suelo urbano no consolidado sigue sin justificarse el cumplimiento de los módulos de reserva.

En lo que respecta al suelo urbanizable no delimitado, no se ha incorporado al plan un estudio hidrológico, como se sugería, que analice la solución específica propuesta en el sector definido en el plan y justifique la suficiencia y adecuación de las medidas a adoptar, teniendo en cuenta el carácter inundable de los terrenos en los que este se sitúa. Además tampoco se han obtenido los informes favorables en lo que al sector respecta de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón en materia de Protección Civil.

En relación con el suelo no urbanizable no se han seguido algunas de indicaciones señaladas en el informe:

—En este sentido no se ha incluido el barranco de Trasmont como suelo no urbanizable especial.

—Tampoco se ha delimitado de forma completa en los planos de ordenación los suelos afectados por riesgo de inundación. No se ha atendido la recomendación de cambiar la designación de los terrenos ocupados por el río Jalón como SNU-EN CP, suelo no urbanizable especial de cauces públicos, sin perjuicio de que los terrenos colindantes al cauce, ocupados por la ribera fluvial, puedan clasificarse como SNU-EN SR, para su especial protección.

—No se ha reflejado en la documentación gráfica a afección de los terrenos por el LIC ES2430100.

—Se persiste en la inclusión en las normas como suelo no urbanizable especial de una banda de protección de 200 metros al límite del suelo urbano, en contra de la recomendación expresada en el informe a favor de la clasificación de dicha banda como suelo no urbanizable genérico.

Decimoséptimo. — Respecto de la valoración de la documentación respecto del suelo urbano consolidado, cabe señalar que al norte del núcleo urbano, existe una parcela edificada clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Edificación abierta R3, cuya clasificación no se considera suficientemente justificada, ante el aparente incumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley Urbanística en su artículo 12 para que un terreno sea merecedor de tal clasificación, teniendo en cuenta los datos recogidos en los planos de información relativos a los servicios urbanísticos aportados, y no pareciendo además previsible la obtención de los mismos en ejecución del planeamiento.

Concretamente para que estos terrenos se puedan clasificar como urbanos, deberán contar con los servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, para servir a la edificación ya existente o prevista y acceso rodado integrado en la malla urbana, produciéndose este último en la actualidad a través de un camino de gran pendiente, precariamente pavimentado y que además discurre aparentemente por otra parcela distinta.

Es por ello que deberá ampliarse la justificación de la conveniencia de su clasificación como suelo urbano, o por el contrario extraerlo de tal clasificación

Del mismo modo, la delimitación del suelo urbano consolidado al final de la calle Mayor y al sur de la calle Julián Embid Luna, debería justificarse más ampliamente, en tanto en cuenta no se ha aplicado una banda uniforme en toda su extensión y la solución planteada parece responder a un criterio arbitrario. Así, si bien en algunos puntos se ajusta aproximadamente a los límites de propiedad o edificaciones existentes en otros puntos se producen ensanchamientos sin justificación aparente, recomendándose por tanto la revisión de la propuesta.

No se consideran adecuadas las propuestas del Plan General en relación a la inclusión en el suelo urbano consolidado de las siguientes áreas con las calificación R3, por estar estas incluidas total o parcialmente en la zona de flujo preferente, según los datos obtenidos a través de la herramienta de visualización de cartografía de la Confederación Hidrográfica del Ebro (SitEbro), debiéndose ajustar los límites de suelo urbano consolidado en este sentido en las áreas descritas, incluyendo en el mismo exclusivamente las zonas edificadas y realmente consolidadas por la edificación clasificando como suelo no urbanizable especial las áreas vacantes.

Además, en la zona situada al norte del núcleo a orillas del río Jalón, clasificada por el Plan como suelo urbano consolidado con la calificación de R3 manzana abierta, esta clasificación resulta igualmente improcedente dado que dicha parcela no cumple los requisitos establecidos por la Ley en su artículo 12, ni su obtención está contemplada en el mismo. Únicamente se grafían las alineaciones de un futuro acceso a la misma. La ejecución de dicho vial no se encuentra valorada como parte de las actuaciones a llevar a cabo por el Plan, y no se incluye en el estudio económico del mismo. Por otro lado, dicho acceso, aunque lo hubiera no estaría integrado en la malla urbana, no permitiendo la dotación de la parcela de fachada a vial público y por tanto imposibilitando la adquisición de solar de la misma, de acuerdo con los requisititos establecidos al respecto por la LUA en su artículo 14. Dicho lo cual, no se justifica el cumplimiento de requisitos establecidos por la LUA para la clasificación de dicho ámbito como suelo urbano.

Por otro lado, teniendo en cuenta la inviabilidad de los terrenos para la actividad urbanística incluidos en el sector de suelo urbanizable no delimitado propuesta, especialmente teniendo en cuenta la valoración al respecto por la Confederación Hidrográfica del Ebro, las áreas incluidas en suelo urbano consolidado propuestas entre este y la prolongación de la calle Julián Embid hasta la avenida Goya, deberían ser revisadas, en tanto en cuenta las geometrías de las propuestas actuales estaban excesivamente condicionadas por la ordenación del sistema viario propuesto para el mencionado sector. Además deberá valorarse la conveniencia de la inclusión del área final incluida en el suelo urbano consolidado con la calificación de R3 dada su aparente situación, al menos parcialmente, en zona de flujo preferente, entendiéndose que la clasificación adecuada por este motivo es la de Suelo no urbanizable especial.

Se observa que el límite de suelo urbano se adapta en exceso en algunas zonas al límite de parcelas catastrales en vez de establecer unos límites más justificados.

Como norma general, los límites del suelo urbano propuestos que no se apoyen en elementos urbanos o del territorio claramente identificables, deberán quedar definidos con precisión incluyéndose en los planos de ordenación las cotas necesarias para su exacta delimitación y replanteo en su caso.

Finalmente, conviene señalar que, teniendo en cuenta el criterio gráfico descrito en la leyenda de los planos de ordenación, en relación con la definición de las nuevas alineaciones, deberán ajustarse estos en lo que se refiere a las nuevas alineaciones previstas al inicio la calle Mayor y en la calle Baltasar Gracián, entendiéndose que estas deberían representarse en rojo, dada su condición de nuevas, evitando de este modo una interpretación erróneas de estas actuaciones.

Decimoctavo. — Valorando las previsiones respecto al suelo urbano no consolidado, se considera adecuada la ubicación de las tres unidades de ejecución previstas, por ocupar los vacíos edificatorios existentes en el casco urbano completando de este modo la trama urbana actual, apostando por un modelo de núcleo compacto y sostenible. No obstante, se deberá justificar expresamente el cumplimiento de los módulos mínimos de reserva exigibles para dotaciones locales, de acuerdo a lo establecido por la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Revisada la documentación en este sentido, no se ha encontrado tal justificación, a pesar de incluirse entre el contenido de las fichas NOTEPA correspondientes a las distintas unidades de ejecución contenidas en el suelo urbano no consolidado, reservas para dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes únicamente en la unidad de ejecución 1 que luego tienen un

traslado en la documentación gráfica. Concretamente se señala una reserva de 0,09 ha (900 m²) lo que supone una cuantía inferior al 10% de la superficie del sector (unidad de ejecución) y que ascendería a 1.165,2 m². Deberán justificarse los módulos de reserva para dotaciones locales establecidos por la LUA en todo el ámbito del suelo urbano no consolidado en cada una de las unidades de ejecución previstas.

Se deduce que las unidades de ejecución no se someten a planeamiento de desarrollo, planteándose la ordenación pormenorizada directamente desde el Plan. Además, deberá completarse la documentación aportada con las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución integrándose estas dentro de las normas urbanísticas del Plan, no siendo sustitutivas las fichas NOTEPA de estas, dado que su finalidad es otra.

Decimonoveno. — Valorando las previsiones del proyecto de PGOU respecto al suelo urbanizable delimitado, cabe indicar que teniendo en cuenta, el carácter local del sector de suelo urbanizable delimitado industrial previsto, sus reducidas dimensiones (2,27 hectáreas) y la demanda de implantación en el municipio de varias empresas, así como el previsible pronto desarrollo del mismo gracias a la titularidad municipal de la práctica totalidad de terrenos afectados en el sector definido junto con la intención de traslado progresivo al mismo de las actividades industriales no compatibles con el uso residencial desde el núcleo urbano, a priori se considera justificada la previsión de suelo planteada y adecuada la ubicación propuesta junto a la gasolinera existente y la vía de acceso al núcleo.

El Plan somete la ordenación del sector previsto a planeamiento de desarrollo posterior, aportando no obstante algunos valores entendidos vinculantes en cuanto a aprovechamientos y edificabilidad, representando en los planos únicamente una ordenación orientativa del ámbito que deberá concretar el Plan parcial que lo desarrolle.

Respecto a la ordenación orientativa representada gráficamente, no parece la más adecuada, si bien será el Plan parcial el que deberá concretarla siendo objeto de valoración en su momento por el Consejo Provincial de Urbanismo.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la totalidad del suelo del sector propuesto, esta afectado por la ZEPA “Desfiladeros del río Jalón”, la clasificación del suelo que correspondería, ateniéndose al concepto del mismo establecido por la LUA por los valores naturales a proteger concurrentes en el mismo, reconocidos por la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad así como por el Decreto 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, al incluir la Red Natura dentro de las Áreas Naturales Singulares, sería la de suelo no urbanizable especial, no teniendo entonces cabida desarrollos ni transformación urbanística alguna dentro de esta clasificación. Y así se refrenda por la propuesta de circular elaborada por los Servicios Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo en la que se aborda la clasificación urbanística que debe otorgarse a los suelos incluidos en la Red Natura 2000 atendiendo a la vigente normativa urbanística, medio-ambiental y jurisprudencial. Tal y como obliga la UE, sería deseable la aprobación de los instrumentos de gestión de estos espacios. LICs Y ZEPAs, que son dos figuras de protección que tienen por objeto garantizar la supervivencia a largo plazo de las especies y hábitats europeos más valiosos y amenazados. Los Estados miembros deben tomar en todo momento las medidas oportunas para mantener estos lugares en un estado de conservación favorable, aprobando los correspondientes planes de gestión a los que obliga la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad. Abundando en ello, la Comisión Europea ha iniciado un proceso de infracción por incumplimiento de las Directivas dictadas al respecto.

La legislación nacional debe contener disposiciones jurídicamente vinculantes que obliguen a declarar como ZEPA los territorios más adecuados en número y superficie. Esto es, se debe transponer expresamente la obligación de declarar la ZEPA. Sentencia de 27 de febrero de 2003 (Bélgica).

A la hora de declarar las ZEPAs, el interés ornitológico es prevalente. Los Estados no pueden ampararse en la consideración de intereses económicos, recreativos o sociales para no declarar como ZEPA una zona que reúna los criterios ornitológicos aún cuando esos intereses económicos o sociales obedezcan a razones imperiosas de interés público de primer orden. Sentencia de 2 de agosto de 1993 (Marismas de Santoña); Sentencia de 11 de julio de 1996 (Lappel Bank); Sentencia de 19 de mayo de 1998 (Holanda); Sentencia de 20 de marzo de 2003 (Italia).

La declaración como ZEPA de un lugar que reúne criterios de tal es obligatoria: no puede soslayarse aplicando otras medidas de protección (por ejemplo, protegiendo el lugar a través de las figuras previstas en la ley nacional de conservación de la naturaleza, o cediendo territorios a ONGs de conservación para que los gestionen), porque se correría el riego de no alcanzar el objetivo de constituir una red coherente de ZEPAs (Sentencia de 19 de mayo de 1998 (Holanda).

En relación a las consecuencias de la designación por parte de las Comunidades Autónomas de las listas de lugares de importancia comunitaria, deben destacarse las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 11 de mayo de 2009 y 7 de mayo de 2010, las cuales reconocen que los lugares de importancia comunitaria (y las ZEPAs asimiladas) gozan de especial protección con carácter anticipado y provisional, desde su inclusión en la lista proponente, antes de alcanzar, por tanto, el status de zona especial de conservación.

La designación de ZEPAs en Aragón tuvo lugar de un modo gradual. Así, desde 1988 a 1999 se declararon 11 ZEPAs. En julio de 2001 (como consecuencia de procedimiento de sanción impulsado por la Comisión Europea) se declaran 34 nuevas ZEPAs, y se acordó la ampliación de 4 ya existentes (Orden Departamento de Medio Ambiente, BOA nº105 de 5 de septiembre). Pero es el capítulo tercero de Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad, la que considera estos espacios como “espacios protegidos” con la denominación específica de espacios protegidos Red Natura 2000.

Para asegurar la preservación de los valores que han dado lugar a la definición de estas zonas, se establecen las correspondientes cautelas, de forma que cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión de un espacio de la Red Natura 2000, o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, de forma que las Comunidades autónomas correspondientes solo manifestarán su conformidad con dicho plan, programa o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública. En este sentido, se acepta que podrá realizarse el plan, programa o proyecto, pese a causar perjuicio, si existen razones imperiosas de interés público de primer orden que, para cada supuesto concreto, hayan sido declaradas mediante una ley o mediante acuerdo, motivado y público, del Consejo de Ministros o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma.

En consecuencia, de la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad se deriva este principio básico: la prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística. Este a su vez se traslada al texto refundido de Espacios Protegidos de Aragón, de 29 de julio de 2015, en cuyo preámbulo se manifiesta que a partir de ahora las áreas naturales singulares se conciben como una supracategoría que integra diversos espacios protegidos que requieren una protección especial y diferente de los espacios naturales protegidos tradicionales. En esta categoría se integran, entre otros, los espacios de la Red Natura 2000.

Teniendo en cuenta que la técnica de la clasificación del suelo es una técnica eminentemente urbanística, para determinar cuál sea la clasificación urbanística del suelo que debe otorgarse a las delimitaciones de ZEPAs o LICs —ZECs— tiene que analizarse la vigente legislación sobre el suelo a nivel estatal y autonómico.

La clasificación de unos suelos como no urbanizables (rústico o rural) evidentemente constituye una forma de protección del medio ambiente, en cuanto que viene a preservar el espacio rural de la transformación urbanística.

En este sentido, se hace preciso mencionar el artículo 21 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando define el suelo Rural “[…] en todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística 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 del patrimonio cultural, 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 de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística”. En definitiva, esta ley ha otorgado una gran relevancia a la existencia de una legislación sectorial sobre la naturaleza o medioambiente a la hora de clasificar el suelo como no urbanizable o bien, en la actualidad, a la hora de determinar el estado básico del suelo y con ello fijar cual es su régimen estatutario de propiedad sobre el mismo, configurando dicho suelo no urbanizable como incompatible con su transformación urbanística. Igualmente, se ha otorgado gran relevancia a los terrenos que contenga valores ecológicos, preservándolos de su transformación urbanística.

Es, por tanto, clara la incidencia que tiene la existencia de una legislación ambiental a la hora de que la normativa urbanística determine la clasificación de los suelos. Como han indicado numerosos autores, la legislación ambiental delimita esencialmente el suelo no urbanizable y su posible reclasificación. Puede incluso imponer la desclasificación para preservar los valores ambientales objeto de posterior reconocimiento o declaración a través de instrumentos de protección ambiental.

Esta importancia de la legislación ambiental a la hora de la clasificación del suelo ha sido evidenciada en reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo. Así la sentencia de 23 de abril de 1996 (RJ1996, 3381) anuló la aprobación del Plan General de Pals (Gerona) en cuanto clasificó como suelo urbanizable no programado el sector de «Los Aiguamolls de Pals», por considerar que dicha zona debió clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por ser una zona húmeda protegida por la Ley catalana de espacios protegidos de 1985. Por su parte, la sentencia 13 de julio de 2004 (RJ 2004, 7665), determina que la inclusión de terrenos en áreas sometidas a un régimen de protección impide su clasificación como urbanizables en contra de la correspondiente legislación. Asimismo la clasificación del suelo

no urbanizable no puede ceder ante la presión sobre ella cuando concurren aspectos medioambientales y el riesgo de inundabilidad. Asimismo, la muy reciente Sentencia de 6 de mayo de 2015 por el que se anula en parte la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación de Pollensa (Mallorca) al Plan director sectorial de la Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca.

El vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su artículo 18, considera suelo no urbanizable especial aquel suelo que reúna las características del artículo 16.1 a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1, apartado c), cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

El artículo 16.1 a) establece:

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

a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

La legislación aragonesa no hace sino reconocer la relevancia de la legislación medioambiental a la hora de definir el estado del suelo. Cosa, por otra parte, perfectamente lógica y ajustada a la reiterada jurisprudencia europea y española.

Acreditada la existencia de una legislación de protección para las ZEPAs y LICs —ZECs—, legislación dictada en atención a la conservación del medioambiente (aves y hábitats), la consecuencia lógica e inmediata en virtud de la legislación urbanística aragonesa y estatal (además de reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo), no puede ser otra que la de considerar las ZEPAs y LICs desde su declaración (delimitación y remisión a la Comisión Europea) como suelo no urbanizable especial, incompatible con la transformación urbanística de los mismos.

Vigésimo. Respecto al Suelo urbanizable no delimitado, tal y como se señala en el Plan y se refleja en el Mapa de Riesgos aportado, el sector de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial previsto se sitúa sobre terrenos afectados por riesgo de inundación por desbordamiento del río Jalón. De hecho, de acuerdo con la información que proporciona el Sistema de Información Territorial del Ebro (SITEbro), los terrenos incluidos en dicho sector, según su situación, quedan inundados en períodos de retorno de 5, 10 y 25 años, ubicándose dentro de la zona de flujo preferente. El Plan propone como medida para evitar riesgos la elevación de la cota de urbanización entre dos metros y dos metros y medio, situando en la zona más cercana al cauce un parque lineal, en la zona más retirada las parcelas de uso residencial, y en la zona intermedia los equipamientos previstos. Esta medida, según el Plan, salvará los períodos de retorno de 10 y 25 años.

A este respecto, tal y como se ha señalado en apartados anteriores de este informe, la Confederación Hidrográfica del Ebro valora desfavorablemente la clasificación de estos terrenos como urbanizables por los argumentos ya expuestos, no considerando tampoco procedente ni justificado las medidas de recrecimiento propuestas en la medida que podrían suponer afecciones a los términos municipales vecinos.

En esta misma línea desfavorable informó tanto la Dirección General de Ordenación del Territorio como la Dirección General de Urbanismo. Esta última en su informe señalaba la procedencia de incorporar al plan un estudio hidrológico que analizara la solución específica propuesta y justificara la suficiencia y adecuación de las medidas a adoptar, requiriéndose además la obtención de forma preceptiva de los informes favorables al respecto por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, este último en materia de protección civil.

Tal estudio hidrológico sigue sin formar parte del documento que ha sido objeto de aprobación provisional y, tal y como señalábamos en párrafos anteriores CHE informa desfavorablemente con respecto al sector, con lo que su clasificación como suelo urbanizable no se considera apropiada por el riesgo de inundación asociado al mismo, máxime cuando existen otras áreas más propicias para el crecimiento urbanístico y que encajarían con la voluntad de promover un crecimiento compacto.

Por otro lado, teniendo en cuenta la evolución demográfica a la baja del municipio, no se considera necesario la reserva de más suelo urbanizable residencial, considerando suficiente el crecimiento propuesto por el Plan en el suelo urbano no consolidado, quedando cubierta de sobra la demanda de vivienda hasta el horizonte temporal máximo de 15 años previsto por el Plan.

Por todo lo expuesto no se considera adecuado que se persista en clasificar como urbanizable unos terrenos cuya naturaleza no los hace apropiados para ser urbanizados, debido a los riesgos que su ocupación implica, resultando así insuficiente la justificación aportada.

Vigesimoprimero. — Respecto al Suelo no urbanizable, en tanto en cuanto la totalidad del término municipal está afectado por la ZEPA "Desfiladeros del río Jalón", se entiende que la clasificación del suelo, a excepción del núcleo urbano, es la de suelo no urbanizable especial, con lo que no tendría cabida la distinción de la categoría de suelo no urbanizable genérico propuesta, sin perjuicio de que puedan autorizarse ciertas construcciones, instalaciones y usos.

Se encuentran discrepancias entre las categorías de SNU-E contempladas en la documentación escrita y gráfica. De este modo se señala que en Normas no se contemplan las categorías relacionadas con barrancos e inundaciones, debiéndose aclarar estas circunstancias y unificar el documento.

A pesar de estar afectado el término municipal por el LIC ES2430100, esta circunstancia no se refleja a lo largo del documento, entendiéndose que por pequeña que sea la superficie de afección esta información debe quedar contenida en el Plan, tanto en la documentación gráfica como en la documentación escrita.

Aparentemente, no se recoge la prescripción del Servicio de Defensa de la Propiedad del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente en relación con el Cordel del Cubo, debiendo aclararse esta circunstancia.

Entre los barrancos que discurren por el término municipal no se incluye el Barranco de Trasmont, que según se puede consultar en el Sistema de Información territorial del Ebro (SITEbro) se sitúa al noreste del municipio, clasificándose de riesgo A3. Si bien este no se menciona en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, salvo mejor criterio de ésta, se recomienda completar la información del Plan con la inclusión del mencionado barranco.

Existen discrepancias entre las Leyendas de planos de ordenación y la representación gráfica asociada a las mismas. En leyenda se incluye como categoría SNUE-IN aparentemente ausente de contenido gráfico.

Se persiste en la inclusión en las normas urbanísticas de una categoría dentro del suelo no urbanizable especial de Suelo no urbanizable de Protección del suelo urbano, asociada a una banda de protección de 200 metros al límite del suelo urbano, si bien no existe un traslado en la documentación gráfica de dicha categoría, debiendo aclararse y corregirse en su caso estas discrepancias.

Vigesimosegundo. — Respecto a las normas urbanísticas, una vez analizada la documentación aportada se advierten, entre otras, las siguientes observaciones:

Deberán revisarse las normas para no caer en contradicciones. En este sentido se recomienda la revisión de los artículos 80, 81, 82, y 83 en la medida que los conceptos que se regulan en estos (alturas máximas y vuelos) son regulados también en artículos anteriores, procurando en la medida de lo posible unificar la regulación y evitar la duplicidad. Del mismo modo y teniendo en cuenta los mismos argumentos convendría la revisión de la regulación relativa a las cubiertas contemplada en el artículo 57 y en cada una de las zonificaciones previstas.

En la regulación de la zona edificación en manzana cerrada deberá revisarse el artículo 98.1 relativo a las cubiertas, no encontrándose procedente la referencia al casco antiguo que constituye una zona distinta con su propia regulación al respecto.

Se corregirá el error material detectado en la redacción del artículo 100, relativo a las limitaciones de usos de la zona de edificación en manzana abierta, eliminando la referencia al área de extensión de casco que no se contempla en el documento.

Con respecto a la regulación del suelo no urbanizable se advierte que en los artículos 124 y 150 no se contemplan todas las categorías incluidas en las leyendas de la documentación gráfica. Concretamente en normas no se incluye la categoría SNU-ENvb, si bien ésta si figura en la documentación gráfica, debiéndose aclarar tal circunstancia.

En el artículo 142.2 se hace referencia a la regulación de una categoría de suelo no urbanizable de protección de suelo urbano que no figura ni en la documentación gráfica ni en el listado de categorías de suelo no urbanizable especial introducido en artículos anteriores de las normas, debiéndose aclarar esta circunstancia.

Se entiende errónea la referencia al artículo 131 realizada en el 145.1, debiéndose revisar su redacción. Del mismo modo ocurre en el artículo 146 con la referencia al artículo 136, considerándose debiera ser la referencia 135.2c.

No se considera adecuada la autorización de edificaciones vinculadas a usos recreativos sin transformación física del espacio, también denominadas casetas de ocio, reguladas en el artículo 145.1 f) de las normas urbanísticas, más si cabe cuando el plan contempla como obra menor su construcción, entendiendo que la superficie máxima prevista para las mismas (40 m^2) supera la estrictamente necesaria para el uso definido, siendo además susceptible de compartimentación interior. Esta circunstancia, unida a la pequeña dimensión de la parcela mínima establecida y la exigencia de contar con fosa séptica e instalaciones fotovoltaicas puede inducir a cobijar usos distintos a los supuestamente contemplados para las mismas, como el residencial, existiendo el riesgo en este caso de producirse una parcelación masiva del territorio que en último caso podría derivar en una agresión del paisaje y del modelo territorial, atentando contra los valores protegidos por la calificación del suelo como no urbanizable.

Se recomienda también la revisión del artículo 148 relativo a las edificaciones vinculadas a uso residencial, aclarando y definiendo con precisión la tipología contemplada en el Plan definida como vivienda rural tradicional, valorando la posibilidad de la supresión de ésta en la medida que sus circunstancias puedan tener cabida en la regulación de la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, autorizada por el Plan y en la posibilidad contemplada por la Ley Urbanística de renovación de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos en suelo no urbanizable genérico por el procedimiento de autorización especial, de acuerdo a lo dispuesto en su artículo 30.2.

En el artículo 158 relativo a los estudios de detalle se transcribe la regulación al respecto contemplada por la LUA 09 en su artículo 67, si bien se observa que se modifica sutilmente la redacción del mismo sustituyendo ordenación estructural por estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales, no considerándose procedente esta adaptación entendiendo que ambos conceptos no son exactamente sinónimos por englobar la ordenación estructural más aspectos que únicamente los sistemas generales de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 de la LUA 09. De esta forma, deberá revisarse la redacción del mencionado artículo haciendo referencia estricta a la Ley Urbanística.

No se considera procedente la catalogación como obra menor recogida en el artículo 166 la construcción de cabañas o construcciones menores en suelo no urbanizable con superficie inferior a 40 m². Del mismo modo tampoco se cree debería merecer esta calificación la reconstrucción de forjados, aún cuando no afecten a jácenas, pilares o muros de carga, por considerarse estos parte del sistema estructural.

Se actualizará el documento en relación a la normativa de aplicación vigente para las instalaciones ganaderas, estando derogado el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, al que se hace referencia en el mismo (art. 145 1.c), siendo de aplicación actualmente el Decreto 94/2009.

Vigesimotercero. — Respecto al estudio económico del Plan General, según se interpreta de los planos de ordenación aportados, además de las actuaciones incluidas en dicho estudio, teniendo en cuenta la definición de nuevas alineaciones representadas gráficamente, se entiende que se prevén actuaciones en la avenida de San Roque, tanto en su inicio, como al final de la misma, las cuales no han sido incluidas entre la valoración de los costes que supondrá el desarrollo del Plan. Así pues, deberá aclararse esta circunstancia y en el caso de ratificarse la voluntad de ejecutar actuaciones de urbanización en las áreas mencionadas, estas deberán ser debidamente descritas y valoradas incorporándolas al balance económico y ubicándolas temporalmente dentro del horizonte máximo del Plan.

Sería conveniente especificar el modo de obtención de los terrenos en las actuaciones definidas como prolongación de la calle Baltasar Gracián y prolongación de la calle Julián Embid Luna y su incidencia en las valoraciones económicas estimadas para las mismas, aclarando si el coste por su obtención, si es que lo hubiera, está o no incluido en la valoración estimada para las mismas en el estudio económico, completándose este en este sentido en caso de ser necesario.

En la medida de lo posible, se incorporará además un análisis de la evolución de los presupuestos municipales donde se pueda advertir la incidencia económica que supondrá el desarrollo del Plan sobre el Ayuntamiento de Sabiñán.

Vigesimocuarto. — Respecto a las fichas NOTEPA, señalar que no resultan coincidentes los datos de reservas para dotaciones locales en suelo urbano no consolidado incluidos en la ficha NOTEPA de datos generales con los incluidos en las fichas individualizadas de cada una de las unidades de ejecución, debiéndose corregir estas en este sentido, aclarando en la documentación escrita la justificación del cumplimiento de la LUA en este aspecto.

En general, dado que la finalidad de las fichas NOTEPA no consiste propiamente en recoger la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos de suelo previstos en el Plan, se considera oportuno recomendar la inclusión de las correspondientes fichas urbanísticas de los sectores y unidades de ejecución definidas por el Plan, de cara a la operatividad del documento, resultando más óptima la inclusión de las mismas en las normas urbanísticas del mismo.

Además, se observa que, al no contar el municipio con planeamiento anterior al Plan General objeto de análisis, no se considera correcta la inclusión de datos en el epígrafe 3 denominado capacidad del planeamiento vigente (SU-NC y SUZ-D) de la ficha NOTEPA de datos generales.

Se observa una pequeña discrepancia en los usos compatibles expresados en las fichas de las unidades de ejecución con respecto a lo recogido en las normas urbanísticas. Concretamente en las fichas NOTEPA se limita el uso comercial a la planta baja, limitación que no figura en las normas para la calificación R3, debiéndose aclarar esta circunstancia y homogeneizar el documento en este sentido.

Vigésimoquinto. — Como otras consideraciones a realizar respecto del planeamiento propuesto cabe indicar las siguientes.

1. Respecto a la documentación gráfica del Plan:

En los planos de ordenación correspondientes a la estructura orgánica del término municipal y de clasificación del suelo (P.O.1.1 y P.O.2.1):

—Se recomienda emplear tramas o colores diferentes para grafiar las diferentes categorías de Suelo no urbanizable especial, de modo que se facilite su interpretación. Igualmente deberá mejorarse el grafismo de los barrancos e identificarse gráficamente los yacimientos arqueológicos contenidos en la leyenda de los mismos.

—Por otro deberán corregirse en las leyendas de los mencionados planos las discrepancias con la documentación escrita en cuanto a la nomenclatura de los sectores de las distintas categorías de suelo, ya que la actual induce a error.

—Igualmente se observa que la categoría de Suelo no urbanizable Protección de Riesgos Naturales (SNU-RNin Riesgo por inundaciones) contenida en leyenda de los planos de clasificación del término municipal, no tiene correspondencia en la parte gráfica, a pesar de señalarse en varias partes del documento la existencia de zonas afectadas por riesgo de esta índole y confirmarse esta circunstancia en el informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, debiéndose completar la documentación gráfica en este sentido.

—Deberá completarse la información gráfica recogida representando la afección del término municipal por el LIC ES2430100 “Hoces del Jalón”.

—Del mismo modo, en los planos de ordenación correspondientes a la calificación del suelo urbano y urbanizable delimitado, se recomienda emplear tramas o colores diferentes para grafiar las distintas zonas de Casco Antiguo (R1), manzana cerrada (R2) y edificación abierta (R3).

—Sería conveniente ampliar el ámbito representado en el mapa de riesgos de cara a tener un conocimiento más global del término municipal al respecto, ya que en el actual únicamente se representa el entorno más próximo al núcleo urbano.

2. Respecto a la documentación escrita del Plan:

Se deberá establecer en el plan el régimen de conservación de la urbanización en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Existen discrepancias en el cómputo del suelo urbano a lo largo del documento, debiendo corregirse o aclararse estas en aras de la coherencia final del documento.

Se detectan errores materiales en las conversiones de unidades relativas a las superficies de distintos ámbitos. En este sentido deberán revisarse las páginas, 17, 18, 12 y 13.

Igualmente se detecta error material en la página 43 en el contenido de la sección 4ª relativa a las condiciones de uso y edificación en zona industrial neta al introducir la referencia errónea al sector afectado por esta calificación como SUZ ND en vez de SUZ D.

Existen discrepancias en la nomenclatura de las vías pecuarias a lo largo del documento, debiéndose proceder a la revisión del mismo y a la unificación de las mismas en aras de su seguridad jurídica y operatividad.

Del mismo modo revisada la documentación aportada y contrastada ésta en sus soportes papel e informático, hay que señalar que no se existe una correspondencia total entre ambos soportes, detectándose discrepancias en la memoria justificativa y anexos no resultando coincidentes los índices y número de páginas por resultar distinta la maquetación del documento a partir de la página 17 del mismo.

Deberá completarse la documentación de las normas urbanísticas con las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución planteadas en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, debiendo diferenciarse de las fichas NOTEPA presentadas.

Finalmente, deberá completarse el soporte digital del documento al no incluirse en este la documentación en formatos editables.

Vigesimosexto. — En virtud del análisis recogido en el presente informe-propuesta se trasladan, como más importantes, las siguientes conclusiones:

Dada su ubicación en zona de flujo preferente del río Jalón del área 1 “Aladillas”, y habida cuenta del informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación a la propuesta del Plan para este ámbito, no se considera adecuada la clasificación para dicho área prevista por el Plan como suelo urbanizable no delimitado, debiendo ser clasificada en su lugar como suelo no urbanizable especial por riesgos de inundación.

En base a los mismos motivos deberá revisarse la ordenación propuesta para el final de la avenida Goya, los terrenos colindantes con la prolongación de las calles Agustina de Aragón y Julián Embid, la zona situada entre el final de la calle Ramón y Cajal y el curso del río y la situada al noroeste del municipio, entre la trama urbana y el curso del río Jalón (parcela 56 del polígono 5).

Deberá ampliarse la justificación con respecto a los límites del suelo urbano consolidado en las áreas significadas a lo largo del presente informe-propuesta.

La documentación escrita del Plan deberá contar con la justificación del cumplimiento de las reservas para dotaciones locales previstas por la Ley Urbanística en el suelo urbano no consolidado. Además, deberá modificarse la clasificación del suelo urbanizable delimitado, pasando a ser suelo no urbanizable especial en cumplimiento de la normativa ambiental que declara dicha zona como área especialmente sensible desde el punto de vista ambiental, por tratarse de una zona ZEPA.

Del mismo modo, se considera adecuado completar la documentación aportada con la inclusión de las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

También deberá establecerse en el plan el régimen de conservación de la urbanización en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Deberán completarse, asimismo, y mejorarse el grafismo de los planos de ordenación correspondientes a la clasificación del término municipal de acuerdo a lo especificado previamente en aras de operatividad del documento, corrigiéndose a su vez las discrepancias con la nomenclatura de los sectores definidos en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable entre leyendas y grafismos.

Se aclararán igualmente las discrepancias detectadas en relación con las categorías de suelo no urbanizable entre la documentación gráfica y escrita.

Además deberá aclararse entre otros aspectos la existencia de la vía pecuaria Cordel del Puerto Cubero y la inclusión del Barranco de Trasmont en el término municipal.

Se recomienda la grafía de la línea límite de edificación en las carreteras en los tramos urbanos, de acuerdo a las indicaciones recogidas en el informe sectorial emitido por el organismo competente y la interpretación de las mismas trascritas en el presente informe.

Se recomienda la revisión de las normas urbanísticas en atención a los argumentos y valoraciones señaladas en el presente informe en el capítulo previo referido a las mismas.

La documentación escrita será objeto de una revisión completa, corrigiendo los errores materiales y discrepancias detectadas, así como otros si los hubiera, de acuerdo a lo indicado en apartados anteriores.

Se corregirán también las fichas NOTEPA en los términos descritos en el presente informe.

En lo que respecta al estudio económico, se considera necesaria la aclaración del contenido de las actuaciones de urbanización aparentemente previstas en la avenida San Roque, en cuyo caso deberán valorarse e incorporarse al balance económico ubicándolas temporalmente dentro del horizonte máximo del Plan. Del mismo modo deberá especificarse el modo de obtención de los terrenos en las actuaciones definidas como prolongación de la calle Baltasar Gracián y prolongación de la calle Julián Embid Luna y su incidencia en las valoraciones económicas estimadas para las mismas, aclarando si el coste por su obtención, si es que lo hubiera, está o no incluido en la valoración estimada para las mismas en el estudio económico, completándose este en este sentido en caso de ser necesario. Además, en la medida de lo posible, se completará el estudio económico con un análisis de la evolución de los presupuestos municipales donde se pueda advertir la incidencia económica que supondrá el desarrollo del Plan sobre el Ayuntamiento de Sabiñán.

Por otro lado se señala que la documentación digital deberá corresponderse íntegramente con el documento presentado en soporte papel, debiendo completarse con los formatos editables de todos y cada uno de los documentos integrantes del Plan.

Finalmente se recuerda que deberá darse cumplimiento a la totalidad de prescripciones contenidas en los informes sectoriales emitidos.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Aprobar definitivamente el suelo urbano consolidado, a excepción de los ámbitos mencionados en el fundamento de derecho vigesimosexto, es decir, el final de la avenida Goya, los terrenos colindantes con la prolongación de las calles Agustina de Aragón y Julián Embid, la zona situada entre el final de la calle Ramón y Cajal y el curso del río y la situada al noroeste del municipio, entre la trama urbana y el curso del río Jalón, todos ellos, por la posibles situaciones de riesgo que comportan, salvo la delimitación del final de la calle Mayor y Julián Embid por no haberse aplicado una banda uniforme en toda su extensión.

Segundo. — Suspender el suelo urbano no consolidado en tanto no se justifiquen las reservas para dotaciones locales establecidas legalmente.

Tercero. — Suspender el suelo urbanizable delimitado por tratarse de Suelo no urbanizable especial al estar considerado como una ZEPA de interés ambiental y estar pendiente la redacción definitiva de la circular sobre los efectos de la declaración de LICs y ZEPAs sobre la clasificación urbanística del suelo, de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho decimonoveno.

Cuarto. — Denegar el suelo urbanizable no delimitado, por no hallarse justificada su necesidad a la vista de las necesidades de crecimiento del municipio y estar incurso en la zona de flujo preferente del río Jalón, de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho vigésimo.

Quinto. — Suspender el suelo no urbanizable genérico y especial en tanto no se ajusten los límites del mismo en función de los cambios que se puedan producir como consecuencia de la variación de los suelos urbanos y urbanizables.

Sexto. — Suspender el catálogo por no haberse cumplido las prescripciones establecidas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Séptimo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sabiñán.

Octavo. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón" (BOPZ).

* * *

2. **Luesia**. — *Texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2015/173*.

Visto el expediente relativo al texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Luesia se han apreciado los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — La nueva documentación, relativa al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fechas 14 y 28 de octubre de 2015.

La referida documentación tiene por objeto refundir en un único texto la distinta documentación aportada y aprobada a través de los distintos Acuerdos adoptados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza sobre este expediente.

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 "el Heraldo de Aragón" de 16 de mayo de 2011. Según consta en el expediente se formularon 35 escritos de alegaciones. 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.

Tercero. — Como ya se ha referido con antelación, sobre el presente Plan General de Ordenación Urbana, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha pronunciado con anterioridad en cinco ocasiones, la última de ellas en sesión de 28 de enero 2015, 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 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 la Sección Provincial del "Boletín Oficial de Aragón" (BOPZ).

Cuarto. — La documentación presentada como nuevo texto refundido está constituida por:

—Memoria descriptiva.
—Memoria justificativa.
—Normas urbanísticas.
—Anexos (fichas NOTEPA).
—Catálogo.
—Estudio de sostenibilidad económica.
—Estudio de inundabilidad.
—Documentación ambiental.
—Planos de información.
—Planos de ordenación.

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 18 de noviembre de 2015, así como 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 la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar que esta Ley 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 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 el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción original.

Segundo. — De conformidad con el apartado segundo del artículo 81 de la LUA, el plazo para la resolución de este expediente será de dos meses desde la presentación del documento".

Tercero. — Cabe destacar que la documentación aportada es idéntica a la que sucesivamente se ha ido aportando y aprobando por el Consejo Provincial de Urbanismo a través de sus distintos acuerdos, solo que agrupada y convenientemente indexada. Se advierte en dicha documentación, sin embargo, una discordancia entre los ejemplares escritos y archivos informáticos, por lo que se deberá solicitar al Ayuntamiento que estos sean corregidos; aunque dada la prevalencia del texto escrito, tal y como prescribe la Ley, este aspecto no reviste mayor importancia de cara a otorgar la conformidad al texto refundido.

Cuarto. — Indicar, finalmente, que recientemente, el Decreto 274/2015, de 29 de septiembre del Gobierno de Aragón, ha calificado como Lugares de interés Geológico de Aragón el "Pozo Pígalo" y la "Terminación periclinal de San Marzal (anticlinal de Santo Domingo)", a los efectos de su consideración como suelo no urbanizable especial.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Mostrar conformidad al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Luesia, ordenando la publicación de las normas urbanísticas.

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

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

Normas urbanísticas

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Justificación y ámbito*

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

2. Las presentes normas y Ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Luesia (Zaragoza).

Art. 2.º *Alcance*.

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

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

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

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

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

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

Art. 4.º *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 integro de las presentes normas urbanísticas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 73 de la LUA y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Este PGOU-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.º *Circunstancias de revisión*.

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

Art. 6.º *Modificaciones del planeamiento*.

1. Las alteraciones de las determinaciones del PGOU-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.º *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.º *Consulta urbanística*.

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II

Condiciones generales de los usos

CAPÍTULO 1

Uso residencial

Art. 10. *Uso residencial*.

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

CAPÍTULO 2

Uso industrial

Art. 11. *Uso industrial*.

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

CAPÍTULO 3

Uso terciario

Art. 12. *Uso terciario*.

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

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

CAPÍTULO 4

Uso dotacional

Art. 13. *Uso dotacional*.

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos son los que aparecen delimitados como tales en 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 diez metros (10 metros).

3. El número máximo de plantas edificables en suelo urbano es de tres, contabilizándose entre ellas la planta baja. Se incluyen también los semisótanos que 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 cuatro metros (4 metros) y la altura mínima de las plantas de pisos en 2,50 metros.

5. No se autoriza ningún tipo de ático, buhardillas ni plantas retranqueadas para usos residenciales por encima de la altura máxima de edificación.

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

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

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

1. Alturas libres: la altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50 metros en todas las dependencias excepto en armarios, trasteros, pasillos, baños 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 m 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 minimas de las piezas:

Las superficies mínimas de las distintas dependencias serán:

—Dormitorio de una cama: 6 m² y lado mínimo 2 metros.

—Dormitorio de dos camas: 10 m² y lado mínimo 2 metros.

—Comedor o cuarto de estar: 14 m² y lado mínimo 2,80 metros.

—Cocina: 5 m² y lado mínimo1,70 metros.

—Aseo: 2 m².

—Cocina-comedor: 18 m². 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 cm, no permitiéndose las escaleras compensadas.

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

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

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

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

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

2. La altura mínima libre será de 2,50 metros y su superficie no será inferior a 1 m².

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 m².

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:

a) 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 m² 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, escorredores, 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:

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

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

CAPÍTULO 4

Seguridad

Art. 21. *Medidas de seguridad*.

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

CAPÍTULO 5

Estéticas

Art. 22. *Condiciones de estética*.

1. Con carácter general, se tenderá a conseguir que las nuevas edificaciones armonicen con el carácter de las existentes, sin que ello suponga buscar un mimetismo con formas pasadas o un conservadurismo a ultranza.

2. La armonía urbana se deberá conseguir con la elección de los materiales y tonos y con la creación de volúmenes que a criterio del proyectista, sean los adecuados.

3. 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 ("Boletín Oficial de Aragón" 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 publico destinados a la plantación del arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

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

Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 10% de su superficie a edificaciones con uso 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.

d) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.

2. Servicios de Infraestructura:

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

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

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

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

—Tipología: red de sistema unitario.

—Diámetros: 300 milímetros de diámetro como mínimo para los colectores de saneamiento.

—Velocidades: 1 m/seg.

—Material: PVC-SN4

—Elemento obligatorio: la pendiente mínima del trazado de la red de saneamiento será como mínimo del 1%.

En los inicios de la red se colocará un grifo o cámara de descarga.

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:

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

b) 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.

c) 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 art. 24 de la Ley 3/2009, 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 ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficos 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	Número 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.

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

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

Art. 40. *Alineaciones exteriores*.

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

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

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

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

Art. 41. *Patios interiores*.

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

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

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

3. Con el fin de completar las dimensiones de los patios, 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 articulo 37 de las presentes normas subsidiarias 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:

1. Casco antiguo.
2. Área extensión.
3. Área de baja densidad.
4. Equipamientos.

Sección 1.ª — 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

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

b) Industrial: se permiten industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 5 HP de potencia instalada, 100 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro.

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

d) 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.

e) Religioso: sin limitaciones.

f) Cultural: sin limitaciones.

g) Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.

h) Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituya espectáculo público.

i) Benéfico y sanitario: sin limitaciones.

j) Representativo: sin limitaciones.

k) Garajes.

l) Salas de reuniones.

m) Talleres domésticos.

n) 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 m²/m².

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 noventa metros cuadrados (90 m²).

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 dieciseis metros (16 metros).

e) Frente de fachada:

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

f) Altura máxima y número de plantas:

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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 2.ª — 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 m² 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 m²/m².

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 ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

d) Fondo edificable:

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

e) Frente de fachada:

Se establece un frente de fachada de seis metros y medio (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 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 3.ª — 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 permiten 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 HP de potencia instalada, 100 m² 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 m²/m².

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 cuatrocientos metros cuadrados (400 m².).

d) Fondo edificable:

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

e) Frente de fachada

No se establece un frente de fachada mínimo.

f) altura

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

Art. 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 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 5.ª — 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 1

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 dotables 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:

a) 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 1

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:

a) 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 domino 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.

b) 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 LUAr.

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 m² en regadío y 20.000 m² en secano, con la excepción de la autorización en suelo no urbanizable de vivienda unifamiliar aislada que, independientemente del tipo de suelo, deberá contar con una parcela mínima de 10.000 m² conforme establece el artículo 30 de la LUA, por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior a 2 hectáreas en secano y 0,25 hectáreas en regadío y que no tengan acceso rodado (desde camino), con fines de edificación, a no ser para su adicción 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 requerirán la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

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

Art. 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 4 grupos:

1. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias

2. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

4. Uso de vivienda familiar.

Art. 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 limites:

Especie	Tipo de explotación	Explotación Familiar
-Ovino y Caprino	De cría o leche inten-	300 hembras reproductoras y sus crias.
-Ovino y Caprino	De cebo intensivo	500 corderos o cabritos
-Vacuno de leche	Semi-intensiva o inten-	50 hembras reproductoras y sus crias
-Vacuno de carne	De cría Semiintensiva o intensiva	50 hembras reproductoras y sus crias
-Vacuno de carne	De cebo intensivo	100 terneros
-Equino	De cría semi-intensiva	20 hembras reproductoras intensiva y sus crias
-Porcino	De cría intensiva	60 cerdas de vientre y sus crías.
-Aves	Intensiva	2.000 hembras ponedoras 5.000 pollos
-Conejos	De cría intensiva	200 hembras reproductoras y sus crias.
-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 ésta 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:

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

b) 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.

c) 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 m' 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 limites 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 m^2/m^2.

En el caso de tratarse de edificaciones destinadas a granjas o industrias agropecuarias se permitirá llegar a 0,2 m^2/m^2 sobre parcela neta, con una ocupación del 20%.

Si la nueva edificación se destina a vivienda unifamiliar la edificabilidad máxima será de 0,03 m^2/m^2.

En todo caso, es requisito imprescindible contar con diez mil metros cuadrados (10.000 m^2) de parcela mínima y una superficie máxima edificable de trescientos metros cuadrados (300 m^2), únicamente en el caso de vivienda

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 LUAr.

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 m^2/m^2.

—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 similiares) 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 art. 19 de la LUA:

"Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

a) Los enumerados en el artículo 17.1 a).

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

2. Categorías de suelo no urbanizable especial:

1.º Protección de ecosistema natural.

2.º Protección de patrimonio cultural

3.º 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:

1.º EN.1 Ríos y barrancos:

EN. 1.1 Río Arba de Luesia.

EN. 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.

—Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sea afectadas por la avenida de 100 años, ni si se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

—Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales. etc) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 metros, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadotas hasta el nivel de dicha avenida.

2.º Red Natura 2000:

EN. 2. L.I.C. de "Río Arba de Luesia".

EN. 3. L.I.C. de "Sierras de Santo Domingo y Caballera".

EN. 4. Z.E.P.A. 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:

—Agrícolas 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 hábitats 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 (art 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 m^2, 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 m^2, que podrán ser a un solo agua.

Los materiales podrán ser lajas de piedra, teja plana de hormigón en los colores tradicionales de la zona, teja curva cerámica o de hormigón en colores tradicionales, ocres 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 ocres, 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.º EN.5. Ámbito Plan Protección-Fauna del Quebrantahuesos (gypaetus 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.º Monte de utilidad pública "Fayanás".

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

3.º Monte de utilidad pública " El Val".

4.º Monte de utilidad pública "Los Valdacú".

SºC.3. Vías pecuarias:

1.º Cañada Real de Longas a Asín.

2.º Cordel de Pig Moné.

3.º Cordel del Itorre.

2. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Estos suelos son inedificables salvo para el uso especifico 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 ésta.

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

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

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

1.º Carretera autonómica A-1204, red comarcal.

2.º 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.º Zona de dominio público.

2.º Zona de servidumbre.

3. Zona de afección.

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

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

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

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

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

Dicha línea se sitúa a cincuenta (50) metros para las autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho (18) metros en las carreteras de la Red Básica y a quince (15) metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

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

—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.º Monte de utilidad pública “Fayanás”.

2.º Monte de utilidad pública “Iguarela y Artasu”.

3.º Monte de utilidad pública “ El Val”.

4.º 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.º Cañada Real de Longás a Asín.

2.º Cordel de Pig Moné.

3.º 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 mts. del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

c) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías... etc., de la zona.

Al cesar en sus explotaciones, se verán obligadas a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible, taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

d) 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.

e) 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.

f) Tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos

Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje.

g) 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:

a) 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 especificas 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, previo 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 (RD 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 vengan 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 les 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 realizaren 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:

a) Las solicitudes, además de reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada una de las Administraciones Públicas que hubieren de informar la petición.

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

Art. 107. *Subsanación de los defectos de la solicitud*.

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

Art. 108. *Informes*.

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

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

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

Art. 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 ésta, 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, 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:

a) 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:

a) Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

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

Art. 117. S*uministros*.

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, 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

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

Art. 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:

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

b) 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.

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

d) 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.

e) 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 atendrá a las siguientes prioridades:

a) 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.

b) 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 5

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 art. 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 ruinosa*.

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

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

ANEXOS

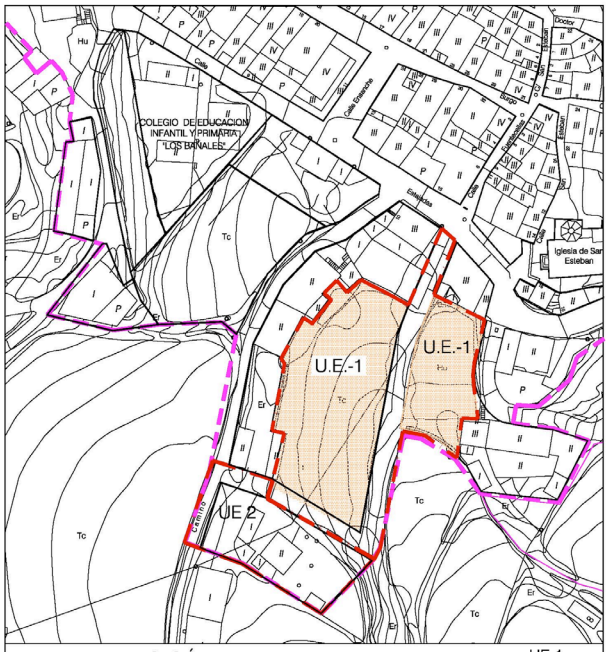
A.1. Fichas de áreas de suelo urbano no consolidado (SU-NC).

—Unidad de ejecución núm. 1

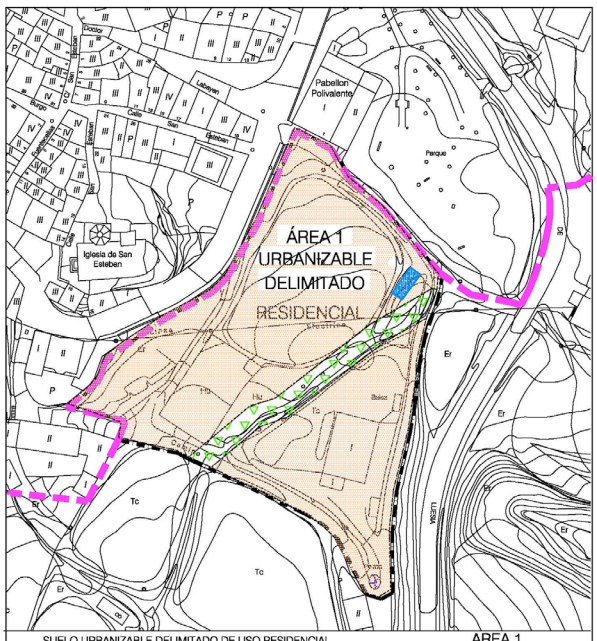
—Unidad de ejecución núm. 2

A.2. Fichas de áreas de suelo urbanizable delimitado (SUZ-D).

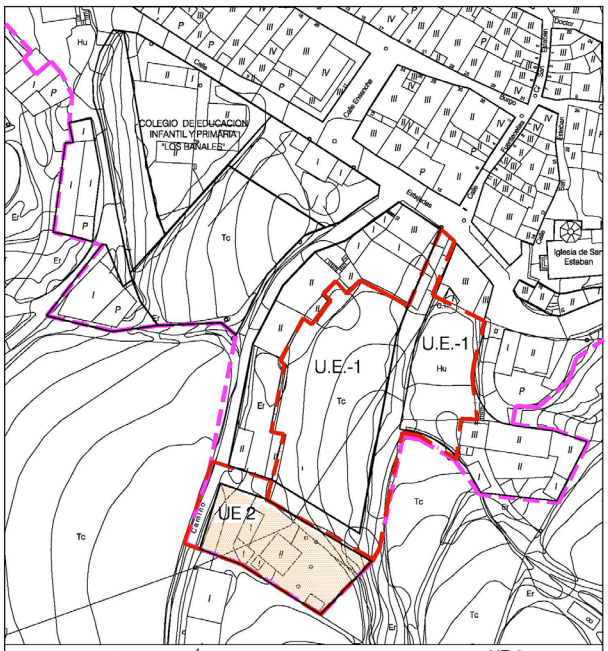
—Area NÚM. 1



UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-1
SUPERFICIE TOTAL		3.715 m2
CALIFICACIÓN		ÁREA DE EXTENSIÓN
USO	RESIDENCIAL	1.683,56 m2
	(DOTACIÓN LOCAL)VIALES	796,83 m2
	(DOTACIÓN LOCAL) ESPACIO LIBRE PÚBLICO	673,42 m2
	(DOTACIÓN LOCAL) EQUIPAMIENTOS	561,19m2
		3.715 m²
APARCAMIENTOS		8
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		20 VIV/HAS
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		(10% del A.M.)
CESIONES TOTALES		54,68%
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,906 m2/m2
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN		10 AÑOS
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		PLAN ESPECIAL
		Escala del plano 1/1.000



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE USO RESIDENCIAL		AREA 1
SUPERFICIE TOTAL		8.024 m²
CALIFICACIÓN		
USO	RESIDENCIAL EXTENSIÓN CASCO	4.239,81m²
	EQUIPAMIENTOS (DOTACION LOCAL)	1.413,27m²
	EQUIPAMIENTOS (SISTEMA GENERAL-FOSA SÉPTICA)	38m²
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
	DOTACIÓN LOCAL :	1.695,92 m²
	SISTEMA GENERAL(Cauce barranco)	637 m²
		8.024 m²
APARCAMIENTOS		19
NÚMERIO MÁXIMO DE VIVIENDAS		20 VIV/HAS
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		10% del A.M.
CESIONES TOTALES		46,68%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,057 m2/m2
PLAZO DE EJECUCIÓN		10 AÑOS
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL		Escala del plano 1/1.000



UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-2
SUPERFICIE TOTAL		1.270 m2
CALIFICACIÓN	ÁREA DE EXTENSIÓN	
USO	RESIDENCIAL	610m2
	VIALES	213m2
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	244m2
	EQUIPAMIENTO	203m2
	1.270 m2	
APARCAMIENTOS	2	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	20 VIV/HAS	
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	10 % del A.M.	
CESIONES TOTALES	51,99%	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,96m2/m2	
PLAZO DE EJECUCIÓN	10 AÑOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:PLAN ESPECIAL		
	Escala del plano 1/1.000	

* * *

3. **La Almunia de Doña Godina**. — *Modificación aislada número 13 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2015/143.*

Visto el expediente relativo a la modificación aislada número 13 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina, se aprecian los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente, relativo a la modificación aislada número 13 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 18 de agosto de 2015, a través de oficio del alcalde de fecha 14 de agosto.

Segundo. — La modificación aislada núm. 13 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina fue aprobada inicialmente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 28 de enero de 2015, en virtud de lo establecido en el artículo 57.1, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón.

Entre los documentos aportados al expediente por el Ayuntamiento, también figura el certificado del Acuerdo del Pleno Ordinario de 10 fecha de febrero de 2015, en el que se da cuenta al Pleno de la aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local de la modificación núm. 13 del PGOU de La Almunia de Doña Godina.

Son de tener en cuenta también las sentencias núm. 253/2011 del Tribunal Contencioso Administrativo de Zaragoza y 313/2014 de la Sala de lo Contencioso Administrativo que confirma la anterior, de las que trae causa el expediente de la presente modificación.

De otra parte se hace necesario hacer referencia al Pleno Municipal de fecha de 4 de agosto de 2015 en el que se resuelven las alegaciones planteadas durante el periodo de información pública correspondiente a la presente modificación.

Finalmente, deberemos tener en cuenta que en el mes de agosto se dictó desde la Dirección General de Urbanismo la circular en la que se unifica el criterio a seguir en las aprobaciones iniciales de las modificaciones de Plan General, a raíz de la modificación introducida en la Ley de Urbanismo por la Ley 4/2013, de 22 de mayo y que, a su vez, se ha incorporado en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Tercero. — Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, número 44, de 24 de febrero de 2015. En el periodo de información pública, de un mes, se presentó una única

alegación, según certificado del Secretario del Ayuntamiento obrante en el expediente, de fecha 5 de agosto de 2015, la cual fue resuelta por el Pleno municipal en sesión ordinaria de 4 de agosto de 2015.

Cuarto. — La documentación aportada consta de:

—Memoria.

—Modificación de la ficha de la UE núm. 6.

—Ficha NOTEPA.

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 18 de noviembre de 2015, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, modificado por Decreto 160/2013 de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2.b del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón. El art. 85 del TRLUA, remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Segundo. — Son de aplicación en el presente informe el artículo 22 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, así como el artículo 85.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en relación con el 57 del mismo texto legal:

Art. 22.2 LRBRL. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

[…]

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

[…]

Art. 85.2 TRLUA. Las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones (salvo las de menor entidad a que se refiere el apartado siguiente) seguirán el procedimiento establecido en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal […]

Tercero. — Cabe considerar que en el momento de la admisión a trámite de este expediente no existía criterio definitivo en el seno de los Consejos Provinciales, admitiéndose resoluciones de Alcaldía como actos de inicio del procedimiento que posteriormente iban a ser aprobados por el Pleno del Ayuntamiento con la mayoría requerida legalmente de conformidad con la legislación reguladora del Régimen Local. Con la reforma de la Ley de Urbanismo de Aragón de 2009 por la Ley 4/2013, que se traslada posteriormente al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la situación resulta distinta ya que es el propio Consejo quien debe aprobar definitivamente las modificaciones de Plan General y, por tanto, desaparece la posibilidad de convalidar en el transcurso del procedimiento los actos de trámite previos a la aprobación definitiva. Este criterio de exigir en la aprobación inicial de las modificaciones de planeamiento general la adopción de acuerdo por el Pleno, con la mayoría legalmente requerida, es el que se ha establecido en la Circular dictada por la Dirección General de Urbanismo en fecha de 6 de agosto de 2015. Así en dicha circular se establece "[…]la remisión de la ley al art. 57 lo es respecto al procedimiento, nunca respecto a la competencia y ello porque la misma viene regulada en la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local. Ley que tiene carácter básico y, por tanto, no puede ser alterada en sede autonómica".

Cuarto. — Por si no fueran suficientes los anteriores fundamentos de derecho cabría añadir que dicha modificación lo es por mor de una ejecución de Sentencia, con lo que los términos de aquella están perfectamente acotados en dicha resolución judicial, es decir la inclusión del viario Norte dentro de la unidad de ejecución nº 6 que por error no se incluyó en el Plan General vigente, lo cual evidencia que se ha tenido total conocimiento del contenido de aquella así como de la modificación en que derivó finalmente y que fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local. Asimismo, y abundando en lo anterior, en el Pleno Municipal de 4 de agosto de los corrientes, se debaten y resuelven las alegaciones presentadas por dos ciudadanos durante el periodo de información pública del meritado expediente de modificación de PGOU, de lo que se infiere que el Pleno está de acuerdo con su aprobación. Por todo ello, la aprobación inicial de esta modificación se considera conforme a derecho a la vista de los diferentes hitos que de manera tácita se han sucedido.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

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

Sexto. — El municipio de La Almunia de Doña Godina cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, de forma parcial, el 31 de marzo de 2006. Con fecha 28 de julio de 2006 se dieron por subsanados los reparos, manteniéndose la suspensión del Catálogo. Las Normas Urbanísticas se publicaron el 19 de agosto de 2006 en el BOPZ.

Este Plan General ha sufrido diversas modificaciones desde su aprobación definitiva, razón por la cual se ha elaborado recientemente un texto refundido, respecto al cual el Ayuntamiento Pleno mostró conformidad en agosto de 2.015. Sin embargo, dicho documento técnico no ha sido sometido todavía al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por lo que actualmente no se encuentra en vigor.

Séptimo. — De acuerdo con la Memoria Justificativa aportada, la Modificación Puntual núm. 13 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina es necesaria para la redelimitación del ámbito de la UE nº 6, incluyendo así el viario que se incorporó en la reparcelación y la fijación de las rasantes del terreno. Todo ello de acuerdo con las Sentencias de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo núms. 2 y 4 de Zaragoza, de fecha 9 de febrero y 26 de julio de 2.011, que supusieron la anulación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización por haber introducido los citados cambios al margen del procedimiento legalmente previsto para ello, mediante modificación de Plan General.

Octavo. — La Modificación Aislada núm. 13 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina tiene por objeto la redelimitación del ámbito de la Unidad de ejecución núm. 6, que no incluyó un viario por error, según indica la Memoria aportada, y la fijación de las rasantes que no se fijaron en el Plan General.

Se indica que dicho error se pone de manifiesto desde el momento en que el viario Norte se encuentra vinculado económica y funcionalmente a la UE nº 6, puesto que el desarrollo de la misma sin la inclusión de dicho viario en su ámbito impediría el acceso rodado a las parcelas resultantes de la reparcelación.

La delimitación originaria contenida en el Plan General únicamente incluía en su ámbito dos viales paralelos que discurren por sus extremos Este y Oeste, sin preverse la conexión entre ambos en el extremo Norte dentro de la UE núm. 6.

Se indica además que la inclusión del viario en la unidad de ejecución, necesaria para la adecuada accesibilidad del ámbito, debe efectuarse en todo caso en cumplimiento de la legislación urbanística, que expresamente especifica que "no podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos" (Art. 145.2 Ley 3/2.009 de Urbanismo de Aragón).

No obstante, se puede considerar procedente la inclusión del vial en la unidad de ejecución, se debe señalar que la regulación indicada, que se cita expresamente en la memoria aportada, se ha visto modificada por la Ley 4/2.013, de modificación de la Ley 3/2.009, y así se recoge en el vigente TRLUA. El artículo 145 originario corresponde en la actualidad al 138 en el texto refundido, y el citado apartado núm. 2 elimina la obligación anteriormente referida, por entenderse que la prohibición de aprobar delimitaciones de unidad de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria sin incluir en ellas la "parte proporcional que les corresponda" se considera excesivamente rígida, pero en todo caso, en la delimitación de cada unidad de ejecución hay que atender al objetivo básico de permitir el cumplimiento de la equidistribución en su ámbito. Esto implica que para ello habrá ocasiones en las que sea conveniente incluir esos terrenos, y otras en las que no, optándose por otra forma de obtención de esos espacios. Esta justificación es la contenida en el documento denominado "Análisis comparativo de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y de la Ley 4/2013, de 23 de

mayo que la modifica", elaborado por la Dirección General de Urbanismo, considerado como documento válido a título meramente informativo. En el caso concreto que nos ocupa parece lógica la inclusión del viario.

Dentro de la documentación técnica del expediente que se tramita se aporta la ficha urbanística modificada, incorporando los extremos indicados. Así se incluye en la ficha la superficie del viario que ahora se incorpora, de 827,96 m². Esto supone que la superficie de viales pasa de 5.041 m² a 5.868,96 m², las cesiones totales pasan de 33,22% a 35,72% y el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución se reduce ligeramente, pasando de 0,6678 a 0,6428.

La inclusión del vial en la UE núm. 6 únicamente supone un cambio de categoría del suelo correspondiente al vial, de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, ya que en el Plan General vigente se contemplaba ya este dentro del perímetro del suelo urbano.

Se constata que en la actualidad el vial se encuentra ejecutado y en uso.

Noveno. — Teniendo en cuenta que el vial que se pretende incorporar a la UE núm. 6 sirve a los terrenos delimitados por esta (y no a otros suelos urbanos colindantes), funcionando como único enlace entre los otros dos viales longitudinales que sí se incluyeron originariamente en dicha unidad de ejecución, se considera correcta la nueva delimitación.

No se ha localizado, por otro lado, en la documentación del Plan General vigente, que se estableciese en este ninguna previsión específica para la obtención y/o ejecución del vial afectado al margen de la previsión de desarrollo de la UE nº 6, siendo su categoría actual, al no haber sido inicialmente incluido en ninguna unidad de ejecución, la de suelo urbano consolidado.

La precisión del documento presentado es idéntica a la de la documentación del Plan General a la que sustituye.

Por último, se considera correcta la fijación, mediante esta modificación, de las rasantes del terreno de la UE nº 6, siendo ésta una de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada que el Plan General debe establecer en suelo urbano no consolidado cuando se prevé la actuación directa a través de unidad de ejecución (no remitiéndose, por tanto, a planeamiento de desarrollo), como es el caso de la UE nº 6.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, y desde el punto de vista urbanístico, no se detectan inconvenientes para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la modificación aislada número 13 del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina, de conformidad con lo establecido en los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

* * *

4. **Perdiguera**. — *Modificación aislada núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU 2015/64.*

Visto el expediente relativo a la modificación aislada número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, se aprecian los siguientes,

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente, relativo a la modificación aislada número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 14 de mayo de 2015. Posteriomente, en fecha 29 de julio de 2015, el Consejo Provincial de Urbanismo dictó resolución sobre dicho expediente en los siguientes términos:

> Primero. — Aprobar definitivamente la Modificación aislada número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, en cuanto al segundo objeto de la misma, consistente en el cambio de clasificación de dos parcelas de suelo no urbanizable genérico "Explotaciones Agrícolas y Ganaderas" a suelo urbano consolidado con la calificación de "Manzana Cerrada R-2", si bien deberá aclararse la situación de la parcela de 18 metros cuadrados que aparece en las bases de datos catastrales y de la que no se hace mención en la documentación aportada. Asimismo, deberá facilitarse la relación de los propietarios de los terrenos afectados por la modificación durante los últimos cinco años anteriores a ésta.
>
> Segundo. — Suspender la citada Modificación en cuanto al primer objeto de la misma, referido a la supresión del tercer párrafo del artículo 98 de las normas urbanísticas del Plan General, al no estar suficientemente justificada su eliminación, de acuerdo con lo establecido en el fundamento de derecho séptimo.
>
> Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Perdiguera.
>
> Cuarto. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

Segundo. — La modificación aislada núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera fue aprobada inicialmente, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 6 de noviembre de 2014, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo. Dicho artículo es aplicable por remisión efectuada del art. 78.2 del citado cuerpo legal, aplicable a su vez por virtud de la Disposición Transitoria Cuarta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ, número 281, de 9 de diciembre de 2014. En el periodo de información pública, de un mes, no se presentó alegación alguna, según certificado del Secretario del Ayuntamiento obrante en el expediente, de fecha 21 de enero de 2015.

Tercero. — Con el objeto de subsanar las deficiencias detectadas y puestas de manifiesto en el Acuerdo adoptado en la sesión de 29 de julio de 2.015 por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a la Modificación Aislada núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, se presenta nueva documentación en 30 de septiembre y 20 de octubre de 2015.

La nueva documentación aportada consta de:

—PO-1, hoja 1 de 4, "Estructura orgánica. Término Municipal".

—PO-1, hoja 4 de 4 "Estructura orgánica. Núcleo Urbano".

—PO-2, hoja 1 de 3, "Clasificación suelo. Término Municipal".

—PO-3, hoja 1 de 3, "Ordenación del suelo. Núcleo Urbano".

—PO-3, hoja 2 de 3, "Ordenación del suelo. Núcleo Urbano".

Además se incluye en el expediente la identidad de la titularidad de una de las parcelas afectadas por la modificación de los usos del suelo, concretamente de la parcela 1 del polígono 32.

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

—Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

—Informe de la Dirección General de Interior, Protección Civil.

—Informe del Instituto Aragonés del Agua.

—Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

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 18 de noviembre de 2015, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, modificado por Decreto 160/2013 de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho:

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

El art. 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

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

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

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

Tercero. — El municipio de Perdiguera dispone actualmente de un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de 24 de mayo de 2013. Posteriormente fue elaborado un texto refundido respecto al cual se mostró conformidad en la sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2.013.

Cuarto. — El objeto de la presente modificación consistía, a su vez, en dos objetos diferenciados, de los cuales solo ha quedado pendiente de aprobación, tras el Acuerdo de 29 de julio de 2015, el relativo al cambio de redacción del artículo 98 de las normas urbanísticas del Plan General en lo referido al fondo edificable permitido en la zonificación "Manzana Cerrada R-2".

Quinto. — A continuación se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada, con el objetivo de subsanar los reparos anteriormente señalados. Para ello se seguirá el mismo orden seguido en el fundamento de derecho séptimo del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 29 de julio de 2015, cuyo texto se reproduce a continuación en negrita.

Séptimo. — Por lo que respecta a la definición del nuevo contenido del plan y su grado de precisión similar al modificado, se considera que la documentación técnica aportada define con precisión el nuevo contenido del Plan y su grado de precisión es idéntico al modificado.

En relación al cumplimiento de requisitos especiales previstos por la Ley de Urbanismo, los requisitos exigidos por el artículo 85 del texto refundido de la Ley de Urbanismo que resultan de aplicación a esta concreta modificación son:

—Cumplimiento de módulos de reserva para dotaciones locales y sistemas generales o justificación de la minoración o exención. En este apartado indicar que parece correcto permitir su exención dada la escasa magnitud de la reclasificación propuesta.

—Identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente. Indicar que no se ha aportado la documentación pertinente.

Respecto al cambio de redacción del artículo 98 de las normas urbanísticas del Plan General en lo referido al fondo edificable permitido en planta baja en la zonificación "Manzana Cerrada R-2", no se considera suficientemente justificada la eliminación de este parámetro de forma generalizada, parece más correcto el planteamiento en el artículo 98 de las normas urbanísticas del Plan General de unas condiciones de mayor fondo en planta baja para aquellos casos en que el fondo máximo general de 15 metros en planta baja y alzadas supusiese una ocupación de parcela manifiestamente inferior al 75%, y siempre para los usos contemplados en el Plan General como compatibles con el residencial, pero no para el residencial. De este modo, de acuerdo con las condiciones que se fijen, el Ayuntamiento podrá comprobar, a la hora de otorgar la licencia de edificación, la procedencia de aplicar la excepcionalidad prevista.

Respecto del cambio de clasificación de dos parcelas de suelo no urbanizable genérico "Explotaciones Agrícolas y Ganaderas" a suelo urbano consolidado con la calificación de "Manzana Cerrada R-2", en que consiste el segundo objeto de la Modificación, y que afecta a una extensión de 665 m², no existe inconveniente desde el punto de vista urbanístico al cambio de clasificación, si bien se deberá aclarar la discrepancia detectada con el Catastro, ya referida en el fundamento de derecho sexto debido a la existencia de una tercera parcela, de 18 m2 afectada también por el citado cambio de clasificación, discrepancia que deberá ser aclarada.

De acuerdo con lo anterior, las prescripciones que se establecieron son las siguientes tres:

—La necesidad de aportar la identidad de los propietarios o titulares de derechos reales afectados.

—La obligación de revisar la nueva redacción del artículo 98 de las normas urbanísticas del Plan General.

—La pertinencia de solucionar la discrepancia detectada en relación a la posible afección del cambio de clasificación a una tercera parcela.

En lo que se refiere a la primera de las prescripciones, se aporta ahora la documentación acreditativa de la titularidad de la única parcela afectada por la modificación del uso del suelo, esto es, la parcela 1 del polígono 32, cuya referencia catastral es 50207A032000010000LO. A este respecto, cabe destacar que desde el primer Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en relación a este expediente, de fecha 29 de julio de 2.015, se ha producido una alteración en el parcelario catastral, de tal forma que la citada parcela aglutina ahora las parcelas a las que aquel Acuerdo hacía mención (parcela 1 del polígono 32 y edificios diseminados 9). Según la información actualizada por el Catastro, la parcela actual tiene 583 m² de suelo y una superficie construida de 346 m² que parece corresponder a la nueva edificación industrial ya ejecutada.

Respecto al segundo de los reparos detectados, que afecta a la redacción del artículo 98 de las normas urbanísticas, ahora se propone un nuevo contenido.

En el documento de la aprobación inicial de la modificación puntual que ahora se tramita, se propuso eliminar el último párrafo del citado artículo. Se reproduce a continuación en negrita la redacción vigente, señalándose subrayado el párrafo que se pretendió eliminar:

Art. 98. Fondo edificable.

En las plantas Alzadas, 15 metros de fondo edificable máximo.

Esta restricción no se aplicará sobre edificaciones existentes, pero será vinculante para nuevas construcciones, para mejorar la salubridad de los patios de manzana.

Se podrá ampliar hasta los 20 metros en planta baja; siempre que sea para facilitar la cubrición de rampas de garaje subterráneo, y mientras las dimensiones del patio sigan siendo apropiadas.

Respecto a esta propuesta inicial, el pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza fue que en relación al uso característico residencial, se consideraba correcto el establecimiento del límite de fondo edificable indicado tanto en planta baja como en alzadas, desde el Plan General, siendo acorde con las posibles tipologías de edificio residencial permitidas. No pareció conveniente, por tanto, o al menos, suficientemente justificada, la eliminación generalizada de la condición del fondo máximo en planta baja para toda una zonificación por el hecho de que la geometría de parcelas concretas, con mucho fondo en relación al frente, impida materializar una ocupación del 75% de parcela.

Cabe recordar que, en la zonificación "Manzana Cerrada (R-2)", que es la directamente afectada por el cambio propuesto, la edificabilidad neta de parcela viene dada por la ocupación máxima y fondo máximo edificable. La limitación de fondo es común a las zonas "Casco Antiguo (R-1)", "Manzana Cerrada (R-2)" y "Edificación Abierta (R-3)", y en estas dos últimas, las condiciones son exactamente las mismas, como se señala en el artículo 98.

Sí se consideró factible el planteamiento, desde el artículo 98 de las normas urbanísticas del Plan General, de unas condiciones de mayor fondo en planta baja para aquellos casos en que el fondo máximo general de 15 metros en planta baja y alzadas pudiese suponer una ocupación de parcela manifiestamente inferior al 75%, y siempre para los usos compatibles con el residencial pero no para el propiamente residencial, para el que no parece conveniente. De acuerdo con esto, y según las condiciones que se fijen, el Ayuntamiento podrá comprobar la procedencia de aplicar la excepcionalidad prevista a la hora de otorgar la licencia de edificación.

La nueva redacción que se da al artículo en la nueva documentación aportada, elaborada en septiembre de 2.015, mantiene la regulación vigente del Plan General, añadiendo un último párrafo, siguiendo las indicaciones del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo. Se reproduce a continuación la redacción propuesta con el citado párrafo subrayado:

Art. 98 *Fondo edificable*.

En las plantas Alzadas, 15 metros de fondo edificable máximo.

Esta restricción no se aplicará sobre edificaciones existentes, pero será vinculante para nuevas construcciones, para mejorar la salubridad de los patios de manzana.

Se podrá ampliar hasta los 20 metros en planta baja; siempre que sea para facilitar la cubrición de rampas de garaje subterráneo, y mientras las dimensiones del patio sigan siendo apropiadas.

Para los usos compatibles con el residencial, cuando el fondo de 15 metros suponga una ocupación inferior al 75%, se podrá ampliar este en PB hasta la máxima ocupación permitida, sin perjuicio de servidumbres vinculantes preexistentes. En la solicitud de licencia deberá quedar convenientemente justificada la necesidad de esta excepcionalidad, cuya procedencia podrá aprobar el Ayuntamiento.

La regulación que se adopta ahora se ajusta a lo dispuesto por el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, añadiendo, por voluntad municipal, la condición adicional de que se tendrán que mantener las servidumbres vinculantes preexistentes en su caso.

Por último, en lo que se refiere a la tercera y última de las prescripciones impuestas, relativa a la necesidad de solucionar la discrepancia detectada en los planos aportados, según los cuales el cambio de clasificación afectaría a una tercera parcela en una superficie aproximada de 18 m², concretamente a la parcela 2 del polígono 32, de referencia catastral 50207A032000020000LK, se subsana ahora el error aportando nuevos planos de ordenación en los que se corrige la clasificación de esa porción de suelo, manteniéndose la vigente establecida por el Plan General, de suelo no urbanizable.

De acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, pueden darse por subsanados los reparos impuestos en el Acuerdo del 29 de julio de 2.015 adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por lo que no existe inconveniente alguno para la aprobación definitiva del objeto suspendido. No obstante, dado que la última documentación técnica no sustituye a la aprobada inicialmente, se considera necesaria suspender la eficacia del acuerdo hasta que se aporte un texto refundido, de tal forma que se incorporen al documento originario las nuevas condiciones establecidas por la adenda posterior.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Aprobar definitivamente la Modificación aislada número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Perdiguera, por subsanación de los reparos impuestos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 29 de julio de 2015, condicionándose la eficacia de este acuerdo a la presentación de un documento refundido de la citada modificación.

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

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. Consultas:

5. *Informe sobre el proyecto de decreto del Gobieno de Aragón por el que se modifica el decreto 5412011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la norma técnica de planeamiento*. CPU 2015/153.

Visto el expediente en relación con el Proyecto de Decreto que modifica la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), y la solicitud de INFORME preceptivo al Consejo Provincial de Urbanismo, se aprecian los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — Con fecha 24 de septiembre de 2014 tiene entrada en el Registro del Consejo Provincial de Zaragoza Nota interior de la Dirección General de Urbanismo en el que se solicita INFORME preceptivo del Consejo Provincial de Urbanismo para la continuación del Procedimiento de tramitación del Proyecto de Decreto de modificación del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

Segundo. — Mediante Orden de fecha 23 de febrero de 2015, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se acuerda la iniciación del procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto, por el que se modifica el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), y se recomienda a la Dirección General de Urbanismo, la tramitación del citado procedimiento de elaboración de una disposición de carácter general.

Tercero. — Posteriormente mediante Orden de 28 de abril de 2015, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se acuerda la aprobación inicial de la Modificación de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), asimismo se somete al trámite de información pública en el "Boletín Oficial de Aragón" durante el plazo de dos meses, sustituyendo dicha publicación al trámite de audiencia. A tales efectos, se publica el anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", nº 96, de 22 de mayo.

Cuarto. — Recibidas las alegaciones y sugerencias por parte de la Dirección General de Urbanismo, se elabora un informe de fecha 22 de septiembre de 2015, en el cual de forma razonada, se estiman o desestiman las alegaciones, procediéndose a modificar aquellos artículos que resulten afectados por la estimación de las mismas.

Quinto. — En orden a seguir con la continuación del procedimiento, se remite a los Consejos Provinciales de Urbanismo, de conformidad con el artículo 99.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, a fin de que emitan el informe preceptivo correspondiente.

Sexto. — Se adjunta la presente documentación:

—Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 54/2011, de 22 de marzo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

—Informe-contestación de la Dirección General de Urbanismo a las alegaciones-sugerencias emitidas en el trámite de audiencia.

—Memoria justificativa (posterior al trámite de audiencia).

Séptimo. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de Proyecto de Decreto de conformidad con la normativa vigente.

Fundamentos de derecho:

Primero. — La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, define en su título III, como instrumento de politica urbanística y de suelo, la Norma Técnica de Planeamiento, que tiene por objeto unificar los criterios técnicos para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico estandarizando la cartografía de utilidad urbanística, la terminología y los conceptos urbanísticos generales, con la finalidad de reducir el grado de discrecionalidad en su interpretación y de facilitar su integración en los Sistemas de Información Territorial y Urbanística de Aragón.

En desarrollo de lo establecido en el citado Titulo III, fue aprobada la Norma Técnica de Planeamiento mediante Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

Posteriormente, se aprueba la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, que si bien no altera el régimen de la Norma Técnica de Planeamiento, si que amplia las garantías de acceso a la información de los ciudadanos incorporando la disposición adicional decimoquinta en la que se establece que el Gobierno de Aragón desarrollará una aplicación que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar el acceso a la documentación de los planes generales a través de una plataforma web, cuando así se acuerde con los Ayuntamientos, tanto a los particulares en los periodos de participación pública como a los departamentos y entidades que deban emitir informe sectorial conforme a la normativa correspondiente,

Estas misma previsiones se mantienen en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Segundo. — La Norma Técnica de Planeamiento fue aprobada mediante Decreto 54/2011, de 22 dé marzo, del Gobierno de Aragón, en cumplimiento del Titulo III de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo del Gobierno de Aragón, respondiendo al propósito de normalizar técnicamente los instrumentos de planeamiento, estandarizando la cartografía y terminología urbanística, para facilitar su interpretación y difusión mediante los Sistemas de Información Territorial Urbanística de Aragón y estatales.

Los objetivos que motivan la modificación ahora planteada son los siguientes:

—Adaptar la Norma Técnica de Planeamiento a los cambios normativos sobrevenidos en este periodo.

—Ampliar el contenido de la Norma Técnica a la totalidad de los instrumentos de planeamiento.

—Facilitar la incorporación de los instrumentos de planeamiento al Sistema de Información Urbanística de Aragón, a la Plataforma de Urbanismo de Aragón, y a la implantación de la Diligencia Digital de Planeamiento (estas últimas han sido desarrolladas y puestas en marcha con posterioridad a la aprobación de la Norma Técnica de Planeamiento).

—Adaptar la regulación de los metadatos a la normativa de aplicación.

—Subsanar errores materiales y mejorar el texto en aras de una mejor comprensión e interpretación.

Tercero. — En concordancia con los objetivos anteriormente descritos, se agrupan a continuación los principales cambios operados sobre la Norma Técnica de Planeamiento tras el periodo de información pública y alegaciones:

3.1. Adaptación a cambios normativos:

Uno de los objetivos de la presente modificación es, por lo tanto, la adaptación de la Norma Técnica de Planeamiento a los cambios normativos introducidos por la normativa urbanística y ambiental, cambios que afectan a criterios interpretativos y de alteraciones en su terminología. Durante el período de vigencia de la Norma Técnica de Planeamiento se han producido importantes novedades normativas, entre las que destacan la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 312009, de Urbanismo de Aragón, recogidas ambas en el Decreto-Legislativo 112014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 1112104, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental, y la Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En este sentido, se resumen a continuación los principales cambios operados en el articulado:

• Se suprime el apartado i) del artículo 4 relativo a Definiciones básicas, relativo al Área de reparto, dado que la Ley de Urbanismo de Aragón ha suprimido esta figura.

• Se modifica el apartado 4 del artículo 6 relativo a Definición de los usos según su características funcionales. Se trata por un lado, de adecuar las definiciones de los usos dotacionales a los que ofrece la Ley Urbanismo de Aragón (espacios libres, infraestructuras y equipamientos), considerando que el uso correspondiente a "servicios urbanos" debe incluirse en el de infraestructuras", y por otro lado, de suprimir la referencia al sistema autonómico de vivienda social en alquiler, que desaparece en la última modificación de la Ley de Urbanismo de Aragón.

• Se suprime el apartado h) del artículo 7 relativo a Definiciones relativas a la edificabilidad y al aprovechamiento urbanístico, dado que el objeto de este apartado era la definición del aprovechamiento preexistente, concepto que se ha suprimido en la Ley de Urbanismo de Aragón.

• Se modifica la rúbrica y texto del artículo 8 relativo a Definiciones relativas a las infraestructuras y equipamientos urbanísticos, introduciendo la referencia a los espacios libres, adecuando así el texto a las definiciones que maneja la normativa urbanística (espacios libres e infraestructuras y equipamientos).

• Se introduce un nuevo apartado k) al articulo 9 relativo a Definiciones sobre parcelas, añadiendo un nuevo concepto, el relativo a la línea limite de edificación, para el que se adopta la definición contenida en el articulo 44 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

• Se modifica el articulo 20 relativo a Criterios de aplicación en suelo no urbanizable especial, para adecuar dichas categorías del suelo no urbanizable especial a la nueva redacción de los artículos 17 y 19 de Ley de Urbanismo de Aragón. Así, en el apartado primero relativo a la Protección del ecosistema natural, desaparecen las subcategorias a las que se hacia referencia y se introducen las relativas a Espacios Naturales Protegidos (ENP), Montes de Utilidad Pública (MP), Red Natura 2000 (RN) y Otros espacios protegidos de interés (El); en el apartado segundo relativo a la Protección del Patrimonio

Cultural, se remite la definición de dichas categorías a la mención especifica que de las mismas hace referencia la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del patrimonio cultural aragonés; en el apartado 3 relativo a la Protección de riesgos, se amplia el catálogo de riesgos utilizando las denominaciones contenidas eh el Plan de Protección Civil de Riesgos de Aragón.

• Se modifica la rúbrica y el contenido del artículo 21 relativo a Criterios de aplicación en suelo no urbanizable especial o genérico, en coherencia con la reciente reforma de la Ley Urbanística Aragón.

• Se modifica el artículo 23 relativo a la "Documentación escrita", con el fin de ajustar el nombre del documento ambiental a su nueva denominación en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental.

• Se modifica el articulo 28 relativo a "Estructura marco y codificación del Plan General de Ordenación Urbana", en su apartado 1, en concreto el subapartado 1.5 en el que se funden los catálogos de patrimonio arquitectónico y arqueológico, en un único catálogo, por razones de simplificación y se introduce un nuevo catálogo relativo a paisajes; se introduce una nueva, figura, la relativa al Programa de Rehabilitación Urbana introducida en la Ley de Urbanismo de Aragón a partir de la reforma operada por la Ley 4/2013; modificándose también la denominación de la documentación ambiental de conformidad con la nueva normativa ambiental, desapareciendo la mención al Informe de Sostenibilidad Ambiental o la Memoria Ambiental para introducir los términos relativos al Estudio Ambiental Estratégico o la Declaración Ambiental Estratégica. Asimismo, se modifica el apartado 2, en el subapartado 22 relativo a los planos de ordenación, para ajustar su contenido a la normativa y a las necesidades de la práctica de los redactores.

• Se modifica el ANEXO II de la Norma Técnica de Planeamiento, relativo a "Abreviaturas y acrónimos" con los siguientes objetos: se actualizan algunos conceptos; se amplia el cuadro de clasificación y categorización del suelo, incluyendo los acrónimos de las diferentes categorías de suelo; se modifican las denominaciones de los documentos ambientales de acuerdo a las modificaciones normativas en la materia habidas; y se resuelven contradicciones detectadas entre las abreviaturas previstas en este Anexo y las generadas por la aplicación NOTEPACAD.

• Se modifica el ANEXO III de la Norma Técnica de Planeamiento relativo a la "Tabla de estructura de criterios de color y tipo de línea", incorporando las nuevas categorias de suelos no urbanizable genérico y especial en el cuadro de clasificación del suelo. En el cuadro de infraestructuras se elimina la categoría de servicios urbanos. Se revisan las tramas de color, con el objeto de mejorar la lectura de los planos. Se corrige la trama de colores en la misma línea de colores que el visor SIUA.

• Se modifica el ANEXO IV de la Norma Técnica de Planeamiento, relativo a la "Tabla de estructuras de capas" simplificando, los acrónimos de infraestructuras, equipamientos y espacios libres; (I, E; V, en lugar de Di, DE y DV), y suprimiendo el de Servicios Urbanos (DSU), ya que no deja de ser una infraestructura, y por tanto queda incluida como I. Se suprimen dos modalidades de áreas de planeamiento AP, que se consideran innecesarias. Se corrige error en la abreviatura de Unidad de ejecución. Se suprime la columna de datos TTGGSS, por no considerarla necesaria. Se sustituyen los caracteres & y por ETO y TXT, respectivamente.

• Se modifica el ANEXO y de la Norma Técnica de Planeamiento, relativo a "Fichas de datos urbanísticos" con los siguientes objetos: en las fichas urbanísticas de datos generales de planeamiento y sectores, se eliminan las, casillas que se refieren a la dotación del sistema de servicios urbanos; en la ficha datos generales se incluyen las zonas de suelo no urbanizable genérico; en la ficha de sectores de se precisan y amplían los campos correspondiente al aprovechamiento; todo ello en coherencia con las modificaciones introducidas en el articulado, se modifica la redacción de la ficha 5, del catálogo, con objeto de de que sea válida también para los paisajes. En cuanto a los bienes de patrimonio cultural, se aclara que el régimen de protección del bien cultural es el que marca la Ley, y solo cuándo no esté incluido entre los bienes reconocidos expresamente por ella se aplica el régimen de protección que le proporcione el PGOU.

3.2. Introducción de la totalidad de instrumentos de planeamiento:

Por otra parte, y por tratarse de una norma eminentemente práctica, se ha visto procedente dotarle de un carácter más global, ampliando su contenido a la totalidad de los instrumentos de planeamiento. De ahí que se haya optado por modificar su Titulo II, con el fin de recoger, además de la documentación del avance y del planeamiento general, la documentación de otros instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística, tales como los relativos al Plan parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle, delimitación de suelo urbano y de la Modificación aislada del Planeamiento, lo que ha dado lugar a la introducción de catorce nuevos artículos. Las modificaciones operadas en este sentido se resumen a continuación:

• En el Titulo preliminar, relativo a las Disposiciones Generales, se modifica el articulo 1 añadiendo la referencia a la ordenación urbanística, con el fin de ampliar el ámbito de aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento a las Delimitaciones del suelo urbano y Estudios de detalle.

• Se modifica la rúbrica del Título 11, de la Norma Técnica de Planeamiento, 'Documentación de planeamiento general' que pasa denominarse 'Documentación de planeamiento general y otros instrumentos de planeamiento y ordenación urbana".

• Se introduce un nuevo articulo 21 bis relativo a los "Criterios para la elaboración de la documentación de los instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística", que trata de anticipar de forma sucinta las pautas a seguir en la elaboración de los documentos que aparecen detallados en el Titulo II, con objeto de facilitar la incorporación del planeamiento redactado al Sistema de Información Urbanística de Aragón y a la Plataforma de Urbanismo de Aragón.

• Al ampliar el contenido del título 11 a otros instrumentos de planeamiento, se hace necesario darle una nueva estructura. En coordinación con la nueva estructura del Titulo II se hace necesario la introducción de secciones al objeto de clarificarla.

• Se modifica la rúbrica del capítulo 1 del título II relativo al "Avance del Plan General de Ordenación Urbana", que pasa a denominarse "Documentación de planeamiento general'.

• Se modifica el artículo 22 relativo a "Documentación", debido a que el carácter simplificado o no de un PGOU conlleva diferencias sustanciales en cuanto al desarrollo y ejecución de sus determinaciones.

• Se modifica la rúbrica del capitulo II título II de la Norma Técnica de Planeamiento, que recoge la documentación de otros instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística, diferentes al Plan General de Ordenación Urbana, que aparece descrito en el Capítulo 1. En este nuevo Capitulo II, mediante cinco nuevas secciones, se describen las documentaciones del Plan parcial, del Plan Especial, del Estudio de Detalle, de la delimitación de suelo urbano y de la Modificación de Plan.

3.3. Mejora en la difusión de la información y adapatación de los metadatos a la normativa de aplicación.

En este sentido la presente modificación responde a ajustes en su contenido de forma que se facilite la incorporación de los instrumentos de planeamiento al Sistema de información Urbanística de Aragón y.a la Plataforma de Urbanismo de Aragón; así como la adaptación de la regulación de los metadados. Los metadatos son datos estructurados que contienen información relativa a otros datos; dicho de otro modo, información estructurada que describe a otra información y que nos permite encontrarla, gestionarla, controlarla, entenderla y preservarla en el tiempo. Existen diversos estándares informáticos que permiten homogeneizarlos para su posterior explotación, así como normativa nacional y europea, como la Directiva INSPIRE, cuyo cumplimiento permite su inclusión no solo en el IGEAR, sino también en la Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de España. Los cambios propuestos en este sentido son los siguientes:

• Se modifica el apartado 2 del artículo 3 relativo a metadatos, al objeto de adecuar los metadatos del instrumento de planeamiento a un modelo de hoja de cálculo facilitado por el Centro de Información Territorial de Aragón (CINTA, actual IGEAR) según norma ISO 19115. Además se añade el dato referente a la fase de tramitación del plan con objeto identificar el trabajo que se elabora (Avance, de Aprobación Inicial, Aprobación Provisional, etc.).

• Se modifica el título III de la Norma Técnica de Planeamiento relativo a "Criterios Generales de presentación y entrega" en su articulo 29 relativo al "Modo de entrega de fa documentación", que se renumera y pasa a ser el artículo 43, corrigiendo la redacción del articulo para adecuarlo a las modificaciones introducidas en el articulo 3 "Metadatos".

• Se renumera y modifica el artículo 30 que pasa a ser el artículo 44 relativo a los "Criterios generales para la documentación escrita (DE)"; se prevé un espacio para la diligencia digital en los documentos del plan.

• Se renumera y modifica el artículo 31 que pasa a ser el articulo 45 relativo a "Criterios Generales para la documentación gráfica (DG)". En el apartado 1 se prevé un espacio para la diligencia digital en los planos del plan; en el apartado 5 se mejora su redacción; y en el apartado 8 se modifica su estructura para adecuar su orden a la estructura de capas del anexo IV, modificándose, algunos textos para adecuarlos a cambios normativos.

• Se renumera y modifica el artículo 33 que pasa a ser el articulo 47 relativo a "Criterios de entrega de la documentación en soporte digital", en su apartado 1 a fin de corregir un error material (no existe el Titulo IV)actualizar el ámbito de aplicación; en su apartado 2 se refuerza la obligatoriedad de la georreferenciación de los planos, y se corrigen otros errores advertidos.

• Se modifica el ANEXO 1 de la Norma Técnica de Planeamiento, relativo a la "Carátula" ,a fin de corregir la codificación del título de la carátula que figura en el ejemplo, ya que no coincide con la modificación introducida en el artículo 43 (anterior 29) de la NOTEPA, y se introduce el sistema de referencia espacial que corresponda.

• Se modifica el ANEXO VI de la Norma Técnica de Planeamiento relativo a "Geodatabase' incluyéndose la fase de tramitación en el código de planeamiento. Se suprime "Servicios Urbanos" como dotación independiente, entendiendo que está incluida en el tipo "infraestructuras". Por último se añade la tabla modelo de datos alfanuméricos que, por error, no se incluyó en el Decreto NOTEPA.

• Se introduce un nuevo ANEXO VII de la Norma Técnica de Planeamiento, relativo a "Hoja de Metadatos" y se incluye un modelo de hoja de metadatos.

3.4. Ajustes derivados de las incidencias en la implantación y funcionamiento:

Por ulfimo, algunos aspectos de la modificación responden a ajustes técnicos derivados de las incidencias de funcionamiento detectadas a lo largo de 2013 y 2014, cuyo objeto es en definitiva simplificar, flexibilizar y corregir deficiencias advertidas en el texto de la Norma Técnica de Planeamiento:

• Se introduce un nuevo apartado e) al artículo 10 Definiciones sobre la posición de la edificación, añadiendo un nuevo concepto, el relativo al Área de movimiento, con ello se trata de incluir una nueva definición de utilidad para regular la posición de la edificación.

• Se introduce un nuevo articulo 12 bis relativo a Zonas de calificación por uso global.

• En el Titulo 1, de la Norma Técnica de"Planeamiento, relativo a la "Configuración de las zonas de ordenación y categorías de suelo", se modifica el apartado 2 del articulo 16 relativo a "Tipologías edificatorias", eliminado la referencia que se hacia al Volumen especifico y Volumen contenedor, dado que se considera que puede generar confusión.

• Se modifica el artículo 24 relativo a la "Documentación gráfica", a fin de de flexibilizar los criterios de presentación de planos, permitiendo en definitiva la reducción de su número en aras de simplificar el documento y economizar recursos.

• Se modifica del artículo 25 relativo a 'Estructura marco y codificación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana": el apartado 1.2 se agrupa en un mismo titulo las propuestas y alternativas, entendiendo que responden a un mismo criterio, el de desarrollar para cada una de las diferentes alternativas que se propongan, el modelo de evolución, ordenación estructural, etc.; el apartado 1.3 con el fin de flexibilizar los criterios de presentación de un documento de carácter ambiental, incidiendo sin embargo en el análisis comparado, aspecto reflejado en la última modificación del la Ley Urbanismo de Aragón; en el apartado 2.1 se añade la información relativa a características y estado de conservación de la edificación y servicios urbanos; y en el apartado 2.2 se trata de una mera corrección en la redacción.

Sexto. — Por todo cuanto antecede, entendemos, se considera necesaria y adecuada la modificación del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

Primero. — Informar favorablemente la modificación del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento

Segundo. — Notificar el presente acuerdo a la Dirección General de Urbanismo.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del "Boletín Oficial de Aragón" (BOPZ).

Estos acuerdos se publican a los efectos oportunos.

III. Autorizaciones en suelo no urbanizable:

6. **Bujaraloz**. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de nave para la comercialización de cereales y abonos, tramitado por el Ayuntamiento de Bujaraloz, a instancia de Cereales y Transportes Berenguer, S.L. CPU 2014/41*.

En este momento del orden del día se incorpora a la reunión el representante de Planificación de Infraestructuras Industriales, Sr. Simal Domìnguez, siendo las diez horas y treinta minutos.

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Bujaraloz, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable, relativo a Nave para la comercialización de cereales y abonos, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Bujaraloz, a instancia de Cereales y Transportes Berenguer, S.L., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Aragón, el 26 de febrero de 2013, con anejo 2.º de mayo de 2013 se han apreciado los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 26 de febrero de 2014.

La Disposición Transitoria Séptima de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo señala "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 su entrada en vigor".La Ley entró en vigor el 6 de agosto de 2013. La solicitud de la promotora tuvo entrada en el registro municipal el 7 de marzo de 2013.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 25 de junio de 2014 acordó la suspensión de la emisión de informe del expediente que nos ocupa con la motivación siguiente:

"Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable de protección del núcleo urbano, previo a la licencia de obras, para Nave para la comercialización de cereales y abonos, en el término municipal de Bujaraloz, a instancia de Cereales y Transportes Berenguer, S.L., instando al Ayuntamiento de Bujaraloz a reconsiderar la tramitación de un Plan Especial, en base al artículo 4.7.2 de las normas subsidiarias Municipales, o en el supuesto de que dicho precepto no responda al modelo actual del municipio, proceder a la tramitación de una Modificación puntual de dichas normas".

La reforma del artículo 4.7.2 de las normas subsidiarias municipales ha sido el objeto de la Modificación nº 5 de las normas subsidiarias que ha sido aprobada recientemente en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de septiembre de 2015 y que ha consistido en la omisión de la condición de tramitar un Plan Especial que ordene el entorno.

El 14 de octubre de 2015, el Ayuntamiento de Bujaraloz ha presentado escrito por el que solicita al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, que levante la suspensión de la emisión de informe considerando la modificación de las normas subsidiarias de Bujaraloz.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada, entre los documentos más importantes constan los siguientes:

• Solicitud de licencia de obras del promotor con entrada en el registro municipal el 7 de marzo de 2013.

• Informe urbanístico suscrito por el Arquitecto de la Mancomunidad Central de Zaragoza de fecha 23 de mayo de 2013.

• Acuerdo de la Comisión Técnica de Calificación de Huesca de fecha 27 de enero de 2014, relativo a solicitud de calificación de otorgamiento de licencia ambiental clasificada.

• Resolución de Alcaldía de 21 de febrero de 2014 por la que se dispone tramitar el expediente, someterlo a información pública así como a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

• Remisión de anuncio al BOPZ para su publicación, el 21 de febrero de 2014.

• Certificado de la Secretaria municipal de 26 de marzo de 2014 por el que se señala que la Alcaldía Presidencia ha resuelto en la misma fecha considerar de interés público o social para el municipio la construcción que nos ocupa y cuyo emplazamiento en el medio rural es conveniente por las características y destino de la instalación.

• Compromiso expreso de los propietarios a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente que impida la divisibilidad posterior de la parcela, de fecha 27 de marzo de 2014.

• Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 28 de abril de 2014, por la afección de la construcción a la especie protegida denominada Cernícalo Primilla.

• Oficio de Alcaldía del Ayuntamiento de Bujaraloz de 6 de octubre de 2015 por el que se solicita al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se levante la suspensión de la emisión de informe, una vez aprobada la Modificación nº 5 de las normas subsidiarias Municipales de Bujaraloz

• Proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Aragón, el 26 de febrero de 2013.

• Anejo nº 2 al proyecto, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Aragón el 21 de mayo de 2013.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 32, 1b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el BOPZ.

Cuarto. — La nave se proyecta ubicar al sur del núcleo urbano de Bujaraloz, en el polígono 504, parcela 5220, en suelo no urbanizable Protegido de protección del núcleo Urbano, según el Plano 1 (clasificación del suelo) de las normas subsidiarias Municipales de Bujaraloz.

Se proyecta una nave de una planta, de dimensiones de 50,17 x 18,36 metros con una superficie construida de 921,12 m2. La cimentación se realizará a base de zapatas corridas de hormigón sulforesistente. La estructura estará formada por pilares metálicos. Los cerramientos exteriores serán de hormigón armado de 3 metros de altura, y el resto hasta la cubierta se construirá con panel vertical de chapa de acero prelacado. En los alzados laterales se dispondrán placas traslucidas. La cubierta será a dos aguas de chapa de acero prelacado con una pendiente del 20%.

El edificio tendrá una altura de 8,50 metros, que es la necesaria para la funcionalidad del edificio en cuyo interior se producirá la carga y descarga de camiones basculantes de gran tonelaje.

Los solados serán a base de solera de hormigón sobre zahorra compactada.

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 vecinal de acceso a fincas.

• Red de energía eléctrica: no se dispone de energía eléctrica.

• Captación de aguas: no se dispone de suministro de agua.

• Evacuación de aguas residuales: no se especifica en proyecto.

• 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 18 de noviembre de 2015, relativos al expediente de suelo no urbanizable, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza, del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; 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 especial, 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 en base al 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, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es la construcción de una nave para almacenamiento y la comercialización de cereales y abonos.

Cuarto. — El municipio de Bujaraloz cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con unas Normas Subsidiarias Municipales, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de fecha 10 de mayo de 1991.

De este modo, le serán de aplicación las normas subsidiarias Municipales y 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 artículo 4.1.2 de las normas subsidiarias Municipales de Bujaraloz, 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 marzo, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.). o Zona de especial Protección de las Aves (Z.E.PA.) ni a Plan de Acción sobre Especies Amenazadas.

Según el Sistema de Información Territorial de Aragón (SITAR) se encuentra en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla (*Falco Naumanni*). Dispone de Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 28 de abril de 2014.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra regulado en el artículo 31a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, para el suelo no urbanizable genérico que incluye "Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo […] industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural […]".

La instalación se encuentra en suelo no urbanizable especial, por lo que sería 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, que remiten entre otros al artículo 31, que señala que "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".

Según el artículo 4.1.2. de las normas subsidiarias Municipales de Bujaraloz, "Suelo no urbanizable protegido es el que someten estas Normas a unas medidas de protección que implican restricción de sus posibilidades de utilización (…) por razón de sus características y de su utilización actual o potencial, y por otra parte potenciación de dichas características cuando estas representan valores o recursos agrícolas (…).

El artículo 4.3.1. de las normas subsidiarias Municipales se refiere a la clasificación de los usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural, en el que se incluiría el proyecto. El artículo 4.3.5. de las citadas normas incluyen, "edificios de carácter agrícola que superen los limites de la explotación familiar agraria y las industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios".

Séptimo. — Por último, el artículo 4.7.2. de las normas subsidiarias municipales, que regula el suelo no urbanizable de protección del núcleo urbano, dispone que "en estos terrenos únicamente se permitirán aparte de los principales, los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que fuese conveniente su ubicación próxima al núcleo urbano; junto con el proyecto o previo a él, se tramitará un Plan Especial que ordene el entorno".

La reforma de dicho artículo ha sido el objeto de la Modificación nº 5 de las normas subsidiarias que ha sido aprobado recientemente en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 22 de septiembre de 2015 y que ha consistido en la omisión de la condición de tramitar un Plan Especial que ordene el entorno. Dicha modificación permite levantar la suspensión impuesta en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 25 de junio de 2014, en relación a este expediente.

Octavo. — El artículo 36, 1a) del texto refundido, 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 Certificado municipal de 27 de marzo de 2014 se acuerda "Considerar de interés público o social para este municipio la instalación/construcción de nave con destino a comercialización de cereales y abonos(…) por su contribución al desarrollo del municipio y a la generación de riqueza en el mismo, y cuyo emplazamiento en el medio rural es conveniente por las características y destino de la instalación".

Noveno. — Con relación a actuaciones necesarias para la concesión de la autorización definitiva municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, según el condicionado del informe de 28 de abril de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, se señala que debido a que el acceso a la nave se produce a través de la vía pecuaria Cañada Real de Caspe a Sariñena, se solicitará y obtendrá dictamen previo del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental sobre la compatibilidad de la actuación con la integridad y los usos propios y legales del bien pecuario.

Décimo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, las normas subsidiarias de Bujaraloz en su artículo 4.4.1 establece las condiciones generales de la edificación a las que el proyecto que nos ocupa da cumplimiento, son los siguientes:

Retranqueo a linderos: no menor que la altura del edificio ni menor que 3 metros (art. 4.4.1). En proyecto: mínimo 8,5 metros, que es la altura del edificio.

Nº máximo de plantas: dos (PB+1). En proyecto: 1 planta.

Altura máxima: 7 metros. Se admiten mayores alturas por necesidades funcionales debidamente justificadas (art. 4.4.1). En proyecto: 8,50 m. El promotor indica que en el interior de la nave se producirá la carga y descarga de camiones basculantes de gran tonelaje que necesitan esa altura para que al levantar la caja, el cereal se deslice correctamente, por lo que queda justificada la superación de la altura de 7 metros, por necesidades funcionales.

Edificabilidad máxima: se limita a 0,2 m2/m2. En el caso de tratarse de edificaciones destinadas a industrias agropecuarias se permitirá llegar a 0,5 m2/m2 (art. 4.4.1.). En proyecto: edificabilidad 0,23 m2/m2, cumple al tratarse de una industria agropecuaria.

Parcela mínima: superficie mínima de parcela de 4.000 m2 en regadío y 10.000 m2 en secano. No obstante, se permite la edificación autorizada por las normas en parcelas de superficie inferior siempre que se demuestre documentalmente, mediante escritura, inscripción registral o certificado de la Cámara Agraria, que fueron segregadas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias (art. 4.2.2.). En proyecto: 4000 m2. La parcela es terreno de secano y no llega a la superficie mínima de 10.000 m2, pero el informe técnico municipal de 23 de mayo de 2013 indica que se cumple la excepción de estar segregada antes de la aprobación inicial de las normas Subsididarias (12 de julio de1990) según consta en el archivo municipal.

Undécimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 31 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 Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras en suelo no urbanizable especial nave para la comercialización de cereales y abonos, tramitado por el Ayuntamiento de Bujaraloz, a instancia de "Cereales y Transportes Berenguer, S.L., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico noveno del presente informe.

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

* * *

7. **Zaragoza**. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de proyecto de Torre Mirahuerta. Central hortofruticola y aula de la huerta, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de Mirahuerta, S.L. CPU 2015/30.*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable especial para proyecto de Torre Mirahuerta. Central Hortofrutícola y Aula de la Naturaleza,

previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de Mirahuerta, 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 técnico remitido de enero de 2015, se han apreciado los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 19 de febrero de 2015.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 27 de marzo de 2015, acordó la suspensión de la emisión de informe del expediente que nos ocupa con la motivación siguiente:

> Primero. — Suspender la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable especial, previo a la licencia de obras, en relación al proyecto de Torre Mirahuerta: central de la naturaleza y aula de la huerta, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de "Mirahuerta, S.L"., por la incoherencia entre los usos que se proyectan y los que se declaran de interés publico, y de los exclusivamente se solicita la autorización especial, en suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

• Solicitud ante el Ayuntamiento de Zaragoza de declaración de interés público para actuaciones especificas en suelo no urbanizable por parte de la promotora de 17 de julio de 2014.

• Resolución del expediente de autorización de vertido de aguas residuales procedentes de las instalaciones de Mirahuerta de 18 de diciembre de 2014 por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

• Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 23 de octubre de 2014, en el que se señala que los promotores deberán subsanar las incidencias detectadas.

• Informe favorable del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 21 de enero de 2015, en el que se señala que no existen inconvenientes técnicos que se opongan a la declaración de interés público para los usos de central hortofrutícola y aula de la huerta.

• Acuerdo del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 30 de enero de 2015 por el que se somete a información publica la solicitud de autorización especial, por entender que existe interés público para central hortofrutícola y aula de la huerta en Torre Mirahuerta.

• Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 11 de febrero de 2015 por el que se somete a información pública la solicitud de autorización especial, para central hortofrutícola y aula de la huerta por entender que existe interés público y se remite simultáneamente una copia del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

• Oficio por el que se remite documentación para levantar la suspensión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, adjuntando la documentación que se detalla a continuación.

• Publicación en el BOPZ de 16 de marzo de 2015 del sometimiento a información publica de la solicitud de autorización especial, por entender que existe interés publico.

• Certificado de alegaciones de 15 de abril de 2015 del Director de Servicios de Información y Organización de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza.

• Informe complementario de 11 de septiembre de 2015 del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza al Gerente de Urbanismo, por el que tanto el promotor como la sección jurídica del Servicio se reiteran en el objeto de tramitación del expediente, sin perjuicio de que se de traslado al Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza.

• Oficio de 15 de septiembre de 2015 del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística al Servicio de Disciplina Urbanística para dar traslado del expediente.

• Proyecto técnico de enero de 2015.

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 sometió a información pública por el plazo legal establecido de veinte días hábiles, mediante publicación en el BOPZ de 16 de marzo de 2015, sin que se hayan presentado alegaciones según Certificado municipal de 15 de abril de 2015.

Cuarto. — La Torre Mirahuerta, se ubica en Paraje Miraflores, en Camino de San Antonio, 25, en el término municipal de Zaragoza, en suelo no urbanizable especial, en la categoría denominada protección del ecosistema productivo agrario, en concreto, de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional.

El objeto del proyecto es la descripción de la finca denominada "Torre Mirahuerta", los nuevos usos y actividades a implantar en ella, así como las distintas instalaciones. La propiedad pretende transformar esta antigua Torre agrícola en un complejo multifuncional, que permita con nuevos usos e instalaciones, mantenerla en buen estado de conservación y mejorar, si cabe, un bien que forma parte del patrimonio arquitectónico de Zaragoza.

Se trata de una finca que cuenta con los edificios típicos de una Torre agrícola de las tradicionales huertas de Zaragoza. Se pretende volver a la esencia propia de las antiguas Torres agrícolas, introduciendo nuevos usos que la sociedad actual demanda, permitiendo la viabilidad económica del proyecto. Para ello se han marcado distintas líneas de actuación que aun manteniendo el carácter productivo agrario de la Torre, ofrezca una labor didáctica, sin olvidar la parte de servicios, lúdica o de recreo que pueda proporcionar una finca agrícola de estas características junto a la ciudad.

En la actualidad se solicita autorización especial para central hortofrutícola y aula de la huerta, a desarrollar en una carpa de nueva instalación.

La central hortofrutícola desarrollará la actividad propia de este tipo de instalaciones, consistente en la recepción del producto, selección, clasificación y empaquetado de los productos cultivados en el campo.

El aula de la huerta se destinará al uso docente, para que los escolares vean de forma práctica como se obtienen los productos vegetales de consumo habitual en sus hogares, su selección y empaquetado, así como la historia agrícola de su entorno geográfico cercano.

Para poder realizar la labor descrita se ha optado por la utilización de una estructura móvil, ligera y desmontable, de forma poligonal de 15 metros de ancho por 40 metros de largo, fabricada con perfiles extruídos de aluminio, cubierta con doble lona pretensada de poliester con inducción de PVC.

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 el oeste mediante la glorieta de enlace situada bajo el tramo del cuarto cinturón Z-40, desde el que se accede al Camino de San Antonio, y por el este, por el mismo Camino de San Antonio.

• Red de energía eléctrica: de la red municipal

• Captación de aguas: en la actualidad es inviable la ejecución de una conexión y acometida desde la red municipal de abastecimiento, por lo que se utilizará los pozos existentes en la finca.

• Evacuación y/ depuración de aguas residuales: en la actualidad es inviable la conexión a la red municipal de saneamiento. Las instalaciones sanitarias de la Carpa discurren por una red enterrada acometiendo a un filtro verde, compuesto por una fosa de decantación digestión y un filtro biológico percolador.

• Retirada de residuos: los residuos generados por el uso serán recogidos por el servicio municipal de recogida de basuras o residuos sólidos.

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 18 de noviembre 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, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al Suelo no urbanizable Genérico, pero son aplicables también al Suelo no urbanizable especial en base al artículo 37 del citado texto refundido, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable de este tipo debe justificar el interés público o social así como la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, entre otros elementos esenciales, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de dicho proyecto.

Tercero. — El objeto del proyecto es la instalación de una carpa en una antigua Torre agrícola en la que se desarrollen los usos de Central hortofrutícola y Aula de la huerta.

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, Urbanística de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y del 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 Zaragoza, en suelo no urbanizable especial, de protección del ecosistema productivo agrario, con la categoría sustantiva de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R), 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 La instalación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), o Zona de especial Protección de las Aves (ZEPA), ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Según el Sistema de Información Territorial de Aragón se encuentra en el Ámbito de protección del Cernícalo Primilla, regulado en el Decreto 233/2010 de 14 de diciembre de 2010, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su habitat.

Sexto. — Por otra parte, tanto en informe técnico municipal de 23 de octubre de 2014, como en la propuesta a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza y en el propio proyecto técnico se hace referencia a que en el edificio histórico y los anejos de la finca, se realizarán las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje, restauración, reunión y eventos de todo tipo. Al considerar los servicios técnicos del Ayuntamiento de Zaragoza, que estas actividades no se encuentran entre las que puede amparar una declaración de interés publico, en el citado informe técnico se les requiere a los promotores para "(…) que aporten un cuaderno exclusivo para la declaración de interés público en el que se incluirán en su denominación solamente los usos de central hortofrutícola y aula de la huerta". En base a informe técnico posterior de 21 de enero de 2015 se observa que los promotores "(…) han excluido del ámbito de declaración de interés público las actividades de hospedaje, restauración, reunión y eventos de todo tipo, así como actividades complementarias de venta directa al publico de productos agrícolas. La solicitud de autorización especial queda referida exclusivamente para los usos de central hortofrutícola y aula de la huerta.

En el informe técnico citado se argumenta que las actividades de restauración y hospedaje no son de interés público, por su no inclusión en el artículo 6.1.12 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

A la vista de que el proyecto se presentó inicialmente también para autorización especial por uso como hospedaje y restauración en la finca Torre Mirahuerta, y debido a la suspensión de la emisión de informe de 27 de marzo de 2015 por la incoherencia entre los usos que se declaran de interés publico y los que parece vienen desarrollando en dicho emplazamiento, se ha dado traslado del expediente el 15 de septiembre de 2015, por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza al Servicio de Disciplina Urbanística del citado organismo, a los efectos de su competencia.

Séptimo. — Las instalaciones proyectadas se ubican en suelo no urbanizable especial, por lo que les será de aplicación el artículo 37 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su párrafo 2º 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".

Con la aplicación de la normativa de suelo no urbanizable genérico, las instalaciones que nos ocupan, se encuentran incluidas en las susceptibles de autorización especial en base al art. 35 del texto refundido "Construcciones e 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".

Según el artículo 6.1.6.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza relativo a la clasificación de los usos, esta actuación se incluye entre las actuaciones específicas de interés público que incluye los usos de este tipo que se deban emplazar en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el actual artículo 36 del texto refundido. Se incluye en este artículo el proyecto que nos ocupa, cuando en el apartado 3ª) se incluyen "Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieran emplazarse en medio rural". Según el artículo 6.1.12 se regulan en concreto estos usos, en su párrafo 3a) donde incluye las centrales hortofrutícolas. En su párrafo 3e) se incluyen los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como aulas de la naturaleza.

Según el artículo 6.1.12.1 relativo a usos vinculados a actuaciones especificas de interés público, se dice que "A través del procedimiento de autorización especial establecido por la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón (en la actualidad en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), podrán permitirse actuaciones específicas de interés público que no sean incompatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo ni tengan mejor cabida fuera del medio rural". Según el artículo 6.1.12., en su párrafo 2 se señala que "Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos contenidos en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo".

El artículo 6.1.17 de las normas urbanísticas se refiere a las construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable entre las que se incluyen "Construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural".

Por último, el artículo 6.3.21. del Plan General establece las condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional, señala que se permiten los usos de todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 y no prohíbe los usos proyectados.

Octavo. — El artículo 36, 1a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 5 de febrero de 2015 se entiende que existe interés público para los usos que se plantean.

Noveno. — Con relación a actuaciones necesarias para la concesión de la autorización definitiva municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se solicitará informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por encontrarse el proyecto en el ámbito de protección del Cernícalo Primilla.

Décimo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, considerando que los artículos. 6.1.18 y 6.1.19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se refieren a las condiciones de edificación, no procede su aplicación por tratarse de una instalación y no de una edificación.

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.

Teniendo en cuenta el informe complementario de 11 de septiembre de 2015 del Servicio de Disciplina y Gestión Urbanística, por el que tanto el promotor como la Sección jurídica del Servicio se reiteran en el objeto de tramitación del expediente, y considerando el oficio de 15 de septiembre del año en curso por el que se da traslado del expediente al Servicio de Disciplina Urbanística, el representante del Ayuntamiento de Zaragoza en el Consejo manifiesta la posición del Ayuntamiento en continuar con la tramitación del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda, por lo que no se considera necesario que tal aspecto figure en la parte dispositiva del acuerdo a adoptar sobre el presente expediente.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial, en relación al proyecto de Torre Mirahuerta. Central Hortofrutícola y Aula de la Huerta, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de "Mirahuerta, S.L., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico noveno del presente informe.

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

* * *

8. **Mallén**. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de variante de línea aérea alta tensión 66 kV, Magallón-Tudela 3, entre pórtico (M16459) y apoyo núm. 17, tramitado por el Ayuntamiento de Mallén, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. CPU 2015/164.*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Mallén, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable, para Variante de línea aérea alta tensión 66 kV. Magallón-Tudela 3 entre portico (M16459) y

apoyo nº 17, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Mallén, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., de conformidad con las determinaciones del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según proyecto técnico visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja de 19 de agosto de 2015, se han apreciado los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 30 de septiembre de 2015, encontrándose completo para su tramitación.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

• Solicitud de licencia de obras de la promotora con entrada en el registro municipal el 8 de septiembre de 2015.

• Informe técnico municipal favorable de fecha 21 de septiembre de 2015.

• Resolución de Alcaldía de 18 de septiembre de 2015 por la que se dispone someter la solicitud de autorización especial a información pública así como a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

• Remisión de anuncio al BOPZ para su publicación, el 18 de septiembre de 2015.

• Proyecto, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja en fecha 19 de agosto de 2015.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincial de Zaragoza.

Cuarto. — La línea discurre por el sur del núcleo urbano de Mallén. Se producen cruzamientos de la línea proyectada con la Carretera CP-2 y con el Canal de Lodosa. La línea se ubica en suelo no urbanizable genérico (sistema productivo agrario de regadío, sistema productivo agrario de secano y ecosistemas naturales) según el plano 7-O (suelo no urbanizable) del PGOU de Mallén y en suelo no urbanizable especial, en la zona de afección de la red de carreteras y del Canal de Lodosa, según el plano 8-O (suelo no urbanizable especial protección).

Se trata de un nuevo trazado en el que se cambian el conductor y los apoyos de un tramo de línea eléctrica, para aumentar su seguridad mecánica, eliminar el vuelo de los conductores sobre edificaciones existentes, garantizar la calidad de servicio y evitar posibles riesgos e incidencias.

El trazado de la Variante de la línea eléctrica, objeto del proyecto, tiene su origen en el Pórtico (M16459), existente de la actual Línea aérea 66 kV "Magallón-Tudela 3", desde donde a través de 9 alineaciones y 12 apoyos, se llegará al apoyo nº 12, en proyecto, a instalar bajo la actual Línea Aérea 66 kV "Magallón-Tudela 3". Se reinstalará el conductor entre este y el apoyo nº 17 existente. La longitud total de la variante es de 2418,50 metros.

La instalación tiene las siguientes características generales:

• La línea eléctrica aérea es trifásica de 66 kV, de tensión nominal.

• La línea consta de un circuito con conductor del tipo 147-AL 1/34-ST1A (LA-180).

• Los apoyos serán del tipo metálicos de celosía.

• El aislamiento constará de cadenas sencillas con aisladores de vidrio templado.

• Los empalmes de los conductores entre sí, se efectuarán por el sistema de "manguito comprimido".

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

• Acceso viario rodado, por la carretera CP-2, y por caminos vecinales de acceso a fincas.

• Red de energía eléctrica: discurre por el término municipal de Mallén.

• Captación de aguas: la instalación eléctrica no precisa.

• 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 18 de noviembre 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 demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 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 de este tipo, debe justificar el interés público o social así como la la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la edificación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación.

Tercero. — El objeto del proyecto es el estudio, descripción y valoración para su posterior ejecución de la Variante de la Línea Aérea alta Tensión 66 kV "Magallón-Tudela 3", entre el pórtico (M16459) y apoyo nº 17, en el término municipal de Mallén (provincia de Zaragoza).

Cuarto. — El municipio de Mallén cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión de fecha 7 de noviembre de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana y el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el Plan General de Ordenación Urbana de Mallén, en suelo no urbanizable (genérico y especial), regulado en el artículo 31 y siguientes de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mallén, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 16, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera de texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que la actuación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (LIC), o Zona de especial Protección de las Aves (ZEPA), y tampoco a ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

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 de la citada ley, que en su párrafo 2.º señala que "los instrumentos previstos en el apartado anterior 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".

Con la aplicación de la normativa de suelo no urbanizable genérico, por remisión el uso relativo al proyecto que nos ocupa, se encuentra incluido dentro de los permitidos en el art. 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 se incluyen las "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".

En el Plan General de Ordenación Urbana de Mallen en el artículo 32.2 de sus Normas Urbanísticas, señala que a efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en suelo no urbanizable incluyen entre otros los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

El artículo 46 de las normas del Plan General de Ordenación de Mallén regula las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, señalando que podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en la Ley Urbanística de Aragón (actual Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón). La tramitación será la del artículo 25 de la LUA (actual artículo 36).

El artículo 47 regula la composición del suelo no urbanizable genérico y señala como uso principal de esta clase de suelo el avícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

El artículo 53 regula el régimen en lugares próximos a líneas de A.T

Séptimo. — El artículo 36, 1a) del texto refundido, 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.

En las líneas eléctricas el interés público o social se entiende implícito en dichos usos, en base a la legislación de energía eléctrica.

Octavo. — Con relación a actuaciones necesarias en el expediente municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se deberán incluir las siguientes:

• Se solicitará Informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de acuerdo con lo previsto en el Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna.

• Se dispondrá de autorización del organismo competente en materia de carreteras por encontrarse las instalaciones en la zona de afección de la carretera CP-2.

• Se solicitará autorización al Sindicato de Riegos Mallén-Novillas por el cruzamiento de la línea con varias acequias.

• Se solicitará autorización a Confederación Hidrográfica del Ebro por cruzamiento de la línea con el Canal de Lodosa.

Noveno. — Asimismo, en previsión de la aparición de restos arqueológicos, se deberán realizar previamente prospecciones arqueológicas que permitan valorar la existencia de yacimientos en los terrenos afectados por este proyecto, quedando el mismo condicionado a la resolución que se emita desde la Dirección General de Patrimonio Cultural sobre los resultados arqueológicos presentados.

Décimo. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, al tratarse de una instalación eléctrica y no de una edificación no procede la aplicación de los mismos.

Undécimo. — 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

Duodécimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actuación propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y está justificada la conveniencia de la misma, según el proyecto presentado.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable, Variante de línea aérea de alta tensión 66 kV Magallón-Tudela 3 entre portico (M16459) y apoyo nº 17, tramitado por el Ayuntamiento de Mallén, a instancia de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en los fundamentos jurídicos octavo y noveno del presente informe.

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

* * *

9. **Zaragoza**. — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de construcción de naves para guardería canina, tramitado por el Ayuntamiento de zaragoza, a Instancia de José Angel Garrido Cester. CPU 2015/179.*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Zaragoza, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable especial para construcción de naves para guardería canina, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Zaragoza, a instancia de D. José Ángel Garrido Cester, de conformidad con las determinaciones del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, según memoria técnica remitida de octubre de 2015, se han apreciado los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 21 de octubre de 2015.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

• Informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza de 2 de diciembre de 2013 y de 5 de septiembre de 2014 por los que se solicita subsanar reparos.

• Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión ambiental de 13 de marzo de 2014, relativo a la afección a los objetivos del plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla como consecuencia de la implantación del proyecto que nos ocupa.

• Autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, concedida al promotor de la modificación del aprovechamiento de aguas subterráneas procedentes de sondeo de 12 de septiembre de 2014.

• Autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro de vertido de aguas residuales procedentes de una guardería canina de 6 de marzo de 2015.

• Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza de 24 de septiembre de 2015 por el que se concluye que no existe ningún inconveniente técnico que se oponga a la declaración de interés público.

• Acuerdo del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 30 de septiembre de 2015, por el que se somete a información pública la solicitud de autorización especial, del proyecto que nos ocupa, por entender que existe interés público para la instalación.

• Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, con fecha 7 de octubre de 2015, por el que se somete a información publica la solicitud de autorización especial, por entender que existe interés público para el proyecto que nos ocupa y se remite una copia al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

• Memoria técnica de octubre de 2013.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la solicitud y su documentación se sometió a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el BOPZ.

Cuarto. — La guardería canina se proyecta en el Paraje Cubero del barrio rural de Peñaflor, término municipal de Zaragoza, parcelas 217 y 218 del polígono 19. La superficie de la parcela 217 es de 4216 m² y la de la parcela 218 es de 6543 m², haciendo un total de 10759 m² en suelo no urbanizable especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario con la categoría sustantiva de Protección en el Regadío Tradicional SNU EP (R), según el plano de Clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Hoja 06).

Se trata de dos naves totalmente independientes. Una de ellas, denominada en proyecto "de Servicios" que estará integrada por la oficina o despacho para recepción de clientes; consulta de veterinario; núcleo de aseos; almacén de alimentos y oficio de preparación de los mismos; zona de baño; cuarto de basuras y caniles de reserva. Tiene unas dimensiones de 18 metros de largo por 6 metros de ancho, de manera que la superficie total construida es de 108 m².La otra nave será la correspondiente a los caniles, diseñada para una capacidad total de 20 animales. Se trata de una nave de 22 metros de largo por 6 metros de ancho conformada por un pasillo central y 10 jaulas a cada lado, cuya superficie será superior a los 4m². La superficie total de esta nave será de 132 m².

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 A-123 por el Camino de la Cabañera.

• Red de energía eléctrica: toda la instalación acometerá a un equipo biológico (fosa+filtro) para un volumen de 3.500-4.500 litros compuestos por dos cámaras, una de decantación y otra correspondiente al filtro propiamente dicho.

• Captación de aguas: se realizará a través de un pozo situado en la parcela, desde el cual y mediante un sistema de bombeo se alimenta un depósito de 13.000 litros, lugar donde se realizará la potabilización y la acometida a las distintas dependencias.

• Evacuación y/ depuración de aguas residuales: se construirá una estación depuradora de aguas residuales. Consiste en depósito enterrado.

• Retirada de residuos: no consta en la documentación aportada.

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 18 de noviembre 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, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de la misma norma.

Los artículos anteriores se refieren al Suelo no urbanizable Genérico, pero son aplicables también al Suelo no urbanizable especial en base al artículo 37 del citado texto refundido, que remite a ellos.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable de este tipo, debe justificar el interés público o social así como la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, entre otros elementos esenciales, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de dicho proyecto.

Tercero. — El objeto del proyecto es construcción de dos naves con destino a guardería canina, con una capacidad máxima de 20 animales.

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, Urbanística de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de fecha 6 de junio de 2008.

De este modo, le serán de aplicación las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y del 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 Zaragoza, en suelo no urbanizable especial, de protección del ecosistema productivo agrario, con la categoría sustantiva de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R), 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 La instalación no afecta a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), o Zona de especial Protección de las Aves (Z.E.PA.), ni al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.).

Según el Sistema de Información Territorial de Aragón se encuentra en el Ámbito de protección del Cernícalo Primilla, regulado en el Decreto 233/2010 de 14 de diciembre de 2010, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla y se aprueba el plan de conservación de su habitat. Dispone de informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 13 de marzo de 2014.

Sexto. — Las instalaciones proyectadas se ubican en suelo no urbanizable especial, por lo que les será de aplicación el artículo 37 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su párrafo 2º 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".

Con la aplicación de la normativa de suelo no urbanizable genérico, las instalaciones que nos ocupan, se encuentran incluidas en las susceptibles de autorización especial en base al art. 35 del texto refundido "Construcciones e 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".

Según el artículo 6.1.6.3, relativo a la clasificación de los usos, esta actuación se incluye entre las actuaciones específicas de interés público que incluye los usos de este tipo que deban emplazar en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el actual artículo 36 del texto refundido. En sus párrafos 3c) a 3g) incluye los servicios públicos cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo. Según el artículo 6.1.12 que regula en concreto estos usos, en su párrafo 2 se señala que "Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición (actuaciones especificas de interés público) por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos contenidos en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente (…)" En su apartado 3 d) incluye los núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

El artículo 6.1.17 se refiere a las construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable entre las que se incluyen "Construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural".

El artículo 6.3.21. del Plan General establece las condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional, señala que se permiten los usos de los grupos definidos en el artículo 6.1.6 y no prohíbe el uso proyectado.

Séptimo. — El artículo 36, 1a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Según Acuerdo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 7 de octubre de 2015, se entiende que existe interés público en dichas instalaciones.

Octavo. — Con relación a actuaciones necesarias para la concesión de la autorización definitiva municipal, con independencia de aquellas otras actuaciones que el Ayuntamiento considere oportuno solicitar, se solicitará informe al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por posible afección a la vía pecuaria el Cordel de Mezalar.

Asimismo, se solicitará autorización del Servicio Provincial de Zaragoza del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad Ambiental perteneciente al Gobierno de Aragón al tratarse de un núcleo zoológico.

Noveno. — Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, considerando los artículos 6.1.4, 6.1.18 y 6.1.19 del PGOU de Zaragoza, se da cumplimiento en el proyecto que nos ocupa a lo siguiente:

Parcela mínima edificable: 10.000m2

Superficie construida: 1 m2 por cada 10 m2 de parcela.

Cerramientos: se separarán 5 metros respecto del eje del camino o 3 metros del borde exterior.

Retranqueos: con carácter general las edificaciones se separarán 10 metros a linderos y caminos existentes.

Altura máxima: 3 plantas y 12 metros en edificios de otro uso que el de vivienda.

Décimo. — A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 35,1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, como uso de interés público, y está justificado su emplazamiento en medio rural, según el proyecto presentado y la cartografía consultada.

En virtud de lo expuesto,

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

Primero. — Informar favorablemente con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial, en relación a Construcción de naves para guardería canina, tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, a instancia de don José Ángel Garrido Cester, sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Asimismo, se recuerda que deberá darse cumplimiento a lo establecido en el fundamento jurídico octavo del presente informe.

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

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

Lo que se hace público en este "Boletín Oficial de Aragón", sección de la provincia de Zaragoza (BOPZ), de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 129/2014 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Zaragoza, a 30 de diciembre de 2015. — La secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, María Jesús Latorre Martín.

SECCIÓN SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

ALFAMÉN **Núm. 897**

Por decreto de Alcaldía de fecha 19 de enero de 2016 han sido aprobados los padrones de los siguientes tributos y tasas:

—Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, ejercicio 2016.

—Tasa del servicio de agua potable, 4.º trimestre de 2015.

—Tasa de alcantarillado, 4.º trimestre de 2015.

—Canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón, 4.º trimestre de 2015.

—Tasa recogida de basuras de año 2016.