3. ESTADILLA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CPU-2010/149.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Estadilla, relativo al Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La aprobación del Avance del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 24 de enero de 2007.

Dicho Avance, en función de lo indicado en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, fue sometido a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 21, de fecha 31 de enero de 2007. Se formulan 37 escritos de sugerencias en plazo, y otros 11 fuera de plazo.

La aprobación inicial tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 3 de enero de 2008. Se expone al público mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 36, de 21 de febrero de 2008. Se formulan 43 escritos de alegaciones.

La aprobación provisional tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 22 de enero de 2009.

SEGUNDO.- De la tramitación ambiental cabe destacar los siguientes aspectos:

- El 8 de junio de 2009 se remite el Informe de Sostenibilidad Ambiental y se solicita la elaboración de la Memoria Ambiental Provisional.
- El 10 de septiembre de 2009 se emite la Resolución del INAGA por la que se formula la Memoria Ambiental Provisional.
- El 5 de febrero de 2010 tiene lugar el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Estadilla en el que se acuerda lo siguiente:
 - * Integrar el contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental en el PGOU de Estadilla.
 - * Aprobar el documento complementario al de aprobación provisional (incluye la subsanación de reparos en respuesta a la Memoria Ambiental Provisional).
 - * Someter a información pública dicha documentación.
 - * Someter el Plan a consulta de las administraciones y personas afectadas indicadas en el Documento de Referencia remitido por el INAGA.
- El 20 de julio de 2010 se emite la Resolución del INAGA por la que se formula la Memoria Ambiental del PGOU de Estadilla.

Tal y como se observa la aprobación provisional (22/01/09) tiene lugar en fecha anterior a la Resolución por la que se formula la Memoria Ambiental (20/07/10), contraviniendo, de este modo, lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. Con objeto de subsanar la citada deficiencia se aporta certificado de acuerdo plenario, de fecha 20 de enero de 2011, por el que se ratifica, entre otros extremos, la citada aprobación provisional, así como la Resolución, de 20 de julio de 2010, del INAGA, por la que se formula la Memoria Ambiental del PGOU.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de 22 de diciembre de 2010, acordó, respecto al expediente de referencia, la ampliación del plazo legal establecido por un periodo adicional de dos meses y medio.

CUARTO.- El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla es la ordenación urbanística integral del Término Municipal de conformidad con lo previsto en el artículo 211 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

El Municipio de Estadilla se ubica en la Comarca del Somontano de Barbastro, en la margen izquierda del río Cinca y a los pies de la Sierra de La Carrodilla. El Término Municipal tiene una superficie de 46,80 km² y linda con los siguientes: Al norte, con Estada; al sur, con Fonz y Azanuy-Alins; al este, con Graus y Peralta de Calasanz; y al oeste, con Barbastro.

La población actual del Municipio es de 866 habitantes, (según padrón municipal de 1 de enero de 2010), que se localizan en el único núcleo urbano de Estadilla.

De acuerdo con el apartado 5 de los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales Definitivos incluido en la Memoria Justificativa del Documento de Aprobación Inicial, y tratándose de un municipio con población inferior a 2000 habitantes, el Plan General de Ordenación Urbana se plantea como PGOU Simplificado, en los términos establecidos en el artículo 213 de la LUA 5/1999 y en los artículos 168.b) y 169 de su Reglamento.

QUINTO.- El Municipio de Estadilla no dispone en la actualidad de Planeamiento Urbanístico, ni de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por lo que su regulación urbanística atiende a lo establecido, con carácter genérico, en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca.

SEXTO.- La documentación aportada por el Ayuntamiento consiste en lo siguiente:

1. Documentación técnica.-

Acompañando al escrito del alcalde de Estadilla de 6 de agosto de 2010, (registro de entrada de 12 de agosto de 2010), se ha aportado la siguiente documentación, suscrita por el arquitecto Pedro Pablo Ferrer Fumanal:

- Documento de Avance de diciembre de 2006, visado el 19 de enero de 2007, diligenciado como aprobado en sesión plenaria el 24 de enero de 2007.
- Informe de las sugerencias formuladas al Avance de julio de 2007, visado el 23 de octubre de 2007.
- Documento de Aprobación Inicial de diciembre de 2007, visado el 18 de enero de 2008, diligenciado como aprobado inicialmente el 3 de enero de 2008.
- Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental de abril de 2008.
- Informe a las alegaciones formuladas al Documento de Aprobación Inicial de julio de 2008, visado el 28 de noviembre de 2008.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental de noviembre de 2008.
- Documento de Aprobación Provisional de noviembre de 2008, sin visado colegial, diligenciado como aprobado provisionalmente el 22 de enero de 2009.
- Documento Complementario al de Aprobación Provisional, (incluye Subsanación de Reparos en Respuesta a la Memoria Ambiental Provisional), de diciembre de 2009, visado el 25 de enero de 2010.
- Memoria Explicativa Referente al Resultado de las Consultas e Información Pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental y del Documento Complementario al de Aprobación Provisional (incluye Subsanación de Reparos en Respuesta a la Memoria Ambiental Provisional), de mayo de 2010.
- Resumen de mediciones y áreas del Plan General de Ordenación Urbana, de septiembre de 2010.

2. Informes sectoriales.-

A) En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana obran los informes emitidos por las siguientes administraciones sectoriales:

- * Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 9 de abril de 2008.

- * Instituto Aragonés del Agua, de 24 de marzo de 2008.
- * Dirección General de Interior, de 22 de febrero de 2008.
- * Confederación Hidrográfica del Ebro, de 15 de abril de 2008.
- * Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de 21 de diciembre de 2010.

B) Por su parte, en la tramitación ambiental constan los siguientes informes:

- * Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de 17 de febrero de 2010
- * Informes de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 18 de febrero y 12 de abril de 2010 respectivamente.
- * Informe de la Dirección General de Carreteras, de 10 de marzo de 2010.
- * Informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de 11 de marzo y 20 de abril de 2010 respectivamente.
- * Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 29 de marzo de 2010.

SÉPTIMO- El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

1. Documentación Técnica:

A) Se ha indicado anteriormente la documentación técnica aportada relativa al Plan General de Ordenación Urbana. De dicha documentación se describe a continuación aquella que configura un documento técnico completo, dado que no se ha procedido a la refundición del documento aprobado provisionalmente. Así pues, la documentación que se analiza es la siguiente:

- Documento de Aprobación Inicial de diciembre de 2007.-

- * Memoria Informativa.
- * Memoria Justificativa.
- * Catálogo de Bienes Culturales.
- * Planos.
 - + Término Municipal.
 - I.TM.01. Situación y Emplazamiento.
 - I.TM.02. Topográfico.
 - I.TM.03. Foto Aérea.
 - I.TM.04. Catastral.
 - I.TM.05. Coordenadas UTM.
 - I.TM.06. Hipsométrico.
 - I.TM.07. Red Hidrográfica.
 - I.TM.08. Red Viaria, Vías Pecuarias, Equipamientos e Infraestructuras.
 - I.TM.09. Patrimonio fuera del Núcleo Urbano y Otros Puntos de Interés.
 - I.TM.10. Uso del Suelo.
 - I.TM.11. Lugares de Importancia Comunitaria.
 - + Medio Urbano.
 - Infraestructuras y Servicios.
 - I.MU.01. Pavimentación.
 - I.MU.02. Red de Abastecimiento de Agua.
 - I.MU.03. Saneamiento.
 - I.MU.04. Suministro Eléctrico.
 - I.MU.05. Alumbrado Público.
 - Parcelación y Edificación.
 - I.MU.06. Plano Catastral.
 - I.MU.07. Estado Actual.
 - I.MU.08. Ocupación de las Parcelas.

I.MU.09. Edad de las Edificaciones.
I.MU.10. Alturas de las Edificaciones.
I.MU.11. Usos y Equipamientos.
I.MU.12. Bienes Patrimoniales en el interior del Núcleo.
I.MU.13. Gestión del Suelo Urbano (documento de Avance) y Parcelas Objeto de Sugerencias.

- Documento de Aprobación Provisional de noviembre de 2008.-

- * Memoria (contempla únicamente las modificaciones que dimanen del proceso de exposición pública y de la evacuación del informe a las alegaciones).
- * Normas Urbanísticas.
- * Fichas.
- * Planos.

I.MU.01. Medio Urbano. Superpuesto: Gestión del Suelo Urbano (Documento de Aprobación Inicial) y Parcelas Objeto de Alegaciones.

O.MU.01. Medio Urbano. Suelo Urbano y Urbanizable. Clasificación del Suelo.

O.MU.02. Medio Urbano. Suelo Urbano y Urbanizable. Calificación y Regulación. Alineaciones y Rasantes. Sistemas Generales.

O.MU.03. Medio Urbano. Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión del Suelo.

- Documento Complementario al de Aprobación Provisional, (Incluye subsanación de reparos en respuesta a la Memoria Ambiental Provisional), de diciembre de 2009.-

- * Memoria.
- * Planos.

I.TM.01. Riesgos naturales.

O.TM.01. Clases y Categorías del Suelo. Protección del Patrimonio.

O.MU.01. Resumen Planeamiento.

- Memoria Explicativa Referente al Resultado de las Consultas Información Pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental, de mayo de 2010.-

- Resumen de mediciones y áreas del Plan General de Ordenación Urbana, de septiembre de 2010.-

B) En cuanto a la Estructura General y Orgánica del Territorio.-

- La Memoria Justificativa incluida en el Documento de Aprobación Inicial contiene los criterios y soluciones relativas al modelo de desarrollo elegido y a la ordenación propuesta, si bien es necesario matizarlas de acuerdo con las modificaciones que se han introducido en el Documento de Aprobación Provisional y en el Documento Complementario a éste. Del análisis conjunto de la documentación aportada hay que destacar lo siguiente:

* Según la Memoria, se plantea un crecimiento que potencie la culminación de los vacíos urbanos, conectado con las áreas ya urbanizadas. Las "bolsas" vacías dentro del Suelo Urbano se categorizan como Suelo Urbano No Consolidado.

* En el Suelo Urbano Consolidado el criterio de ordenación se basa en el mantenimiento de las condiciones arquitectónicas propias del casco tradicional.

* El Documento de Aprobación Inicial planteaba cuatro áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, dos con uso industrial y otras dos con uso residencial, con previsión de desarrollo a medio/largo plazo.

Sin embargo, en el Documento de Aprobación Provisional se han introducido cambios importantes respecto a este punto: por una parte, las dos áreas de uso industrial se categorizan como Suelo Urbanizable Delimitado, y por otra se crean tres nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado con uso terciario y/o residencial, con lo que el número total de áreas residenciales en esta categoría de suelo pasa a ser de cinco. Una de estas nuevas áreas se corresponde con una zona que en el Documento de Aprobación Inicial se contemplaba como Sistema General de Espacios Libres.

* En cuanto al Suelo No Urbanizable, se establecen las categorías de Especial y Genérico. En Suelo No Urbanizable Especial, las Normas Urbanísticas distinguen diez zonas objeto de protección: carreteras, cauces de corriente continua y riberas, corrientes discontinuas, caminos y vías pecuarias, zonas arbustivas protegidas, cultivo de regadío y regadío tradicional, terrenos boscosos, entorno Pico Buñero, área de alimentación suplementaria "Sierra de la Carrodilla", y elementos de patrimonio cultural.

La Memoria del Documento de Aprobación Inicial refleja también las zonas de Suelo No Urbanizable Especial, si bien incluye áreas no contempladas en las Normas, como las áreas forestales, las de protección de redes de energía y los Lugares de Importancia Comunitaria.

Por otra parte, el plano O.TM.01 del Documento Complementario al de Aprobación Provisional (que sustituye al anterior de acuerdo con lo expresado en el propio documento) recoge zonas de Suelo No Urbanizable Especial no contempladas en los documentos mencionados, como el monte de utilidad pública o las zonas de pendiente mayor del 15%.

* En relación con los Sistemas que integran la Estructura General y Orgánica del Territorio, el artículo 85 de las Normas define como terrenos dotacionales tanto los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos, Red Viaria e Infraestructuras, como los Sistemas Locales de Espacios Libres, Equipamientos, Red Viaria e Infraestructuras.

* Por otra parte, el artículo 81 de las Normas define el uso dotacional y establece las siguientes clases: equipamiento (diferenciando varios tipos), espacios libres e infraestructuras. Sin embargo, no se establecen las condiciones de edificación de los equipamientos

* En la Memoria Justificativa se enumeran los siguientes elementos que integran el Sistema General de Equipamientos, que aparecen reflejados también en los planos:

Administrativo (Ayuntamiento)	63 m2
Educativo	2.467 m2
Deportivo	10.545 m2
Administrativo (Guardia Civil)	1.559 m2
Asistencial (Residencia 3ª edad)	1.089 m2
Religioso	1.037 m2
Cementerio	2.115 m2
Espacio sociocultural	687 m2

* En relación con el Sistema General de Espacios Libres, hay que destacar que en los planos del Documento de Aprobación Provisional no aparece ningún elemento que pueda considerarse como integrante del mismo, dado que el cerro situado al oeste del casco urbano pasa a ser un área de Suelo Urbanizable No Delimitado, como ya se ha comentado. El resto de espacios libres que se reflejan en los planos se definen como Sistemas Locales.

* El Sistema General Viario se define en los planos, y está constituido por las vías principales que estructuran el núcleo. El resto del viario tiene carácter de Sistema Local.

* Se define también un Sistema General de Infraestructuras de comunicación y abastecimiento, así como otras infraestructuras con carácter de Sistema Local (telecomunicación, electricidad, abastecimiento y gas).

C) En cuanto a la Clasificación del Suelo.-

- Las superficies que corresponden a las distintas clases y categorías del suelo son las siguientes, según cabe deducir del cuadro incluido en el Documento Complementario al de Aprobación Provisional (Diciembre 2009):

Suelo Urbano Consolidado	328.720 m2
Suelo Urbano No Consolidado	122.374 m2
Total Suelo Urbano	451.094 m2
Suelo Urbanizable Delimitado	144.849 m2
Suelo Urbanizable No Delimitado	230.604 m2
Total Suelo Urbanizable	375.453 m2
Suelo No Urbanizable Genérico	15.660.738 m2
Suelo No Urbanizable Especial	33.803.802 m2
Total Suelo Urbanizable	49.464.540 m2
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	50.291.087 M2

D) En cuanto a la Calificación en Suelo Urbano.-

Se establecen las siguientes zonas:

1) Norma Zonal 1. Residencial Casco Antiguo.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la existente. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las parcelas, la superficie mínima será igual o superior a 100 m2. Cuando la parcela edificable supere los 150 m2 se permite la tipología de vivienda colectiva o unifamiliar.
- Frente de parcela: el existente si permite edificar una vivienda que cumpla las condiciones de las Normas Urbanísticas y del Código Técnico. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece un frente mínimo de 6 m.
- Alineaciones: se prohíben los retranqueos a vial público, y a lindero lateral en planta baja. El retranqueo mínimo a lindero lateral en plantas alzadas será de 3 m.
- Ocupación: 100% en planta baja salvo que se grafíe de otro modo la línea de edificación. En plantas alzadas el fondo edificable máximo es de 15 m.
- Alturas: se permite PB+2+BC con una altura máxima al alero de 10 m. La altura máxima de coronación es de 12,50 m desde la rasante de calle.
- Densidad residencial máxima: una vivienda cada 80 m2 de superficie edificable.
- Condiciones estéticas:
 - Fraccionamiento obligado del volumen en fachadas de longitud superior a 15 m.
 - Obligatoriedad de la cubierta inclinada, con una pendiente entre el 15-25%. No se permiten azoteas o terrazas.
 - Material de cubierta similar a los edificios del entorno, y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona.
 - Se prohíben las terrazas planas descubiertas.
- Cerramientos: los materiales serán los tradicionales en la zona o similares.

- Huecos: predominará la proporción vertical, y el macizo sobre los huecos (relación hueco/macizo no superior a 0,25).
- Vuelos: sobre vía pública, únicamente se admiten balcones con una longitud máxima de 50 cm. Sobre patios o la propia parcela, se permiten también balconadas y terrazas. Vuelo máximo del alero 50 cm. Grosor máximo de losas de balcón 15 cm.
- Usos:
 - Permitidos: residencial unifamiliar y plurifamiliar, hotelero y dotacional.
 - Compatibles: terciario; almacenes e industria artesana en planta baja; garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.
 - Prohibidos: el resto.

2) Norma Zonal 2. Residencial Ensanche.

El objeto de esta Norma Zonal es preservar las características propias de áreas de crecimiento urbano desarrolladas alrededor de la zona suroeste del casco antiguo.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la existente. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las parcelas, la superficie mínima será igual o superior a 200 m².
- Frente de parcela: el existente si permite edificar una vivienda que cumpla las condiciones de las Normas Urbanísticas y del Código Técnico. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece un frente mínimo de 9 m.
- Alineaciones: con carácter general es obligatorio colocar la fachada de la edificación en la alineación oficial. El retranqueo mínimo a linderos, que debe evitarse en la medida de lo posible, será de 3 m.
- Ocupación: máximo 80% en planta baja y 60% en plantas alzadas. El fondo edificable máximo será de 15 m.
- Alturas: definidas gráficamente en planos para cada manzana. Para edificaciones donde se permite PB+1+BC la altura máxima al alero es de 7 m y la altura máxima de coronación es de 9,50 m desde la rasante de calle.. Para edificaciones donde se permite PB+2+BC la altura máxima al alero es de 10 m y la altura máxima de coronación es de 12,50 m.
- Densidad residencial máxima: una vivienda cada 90 m² de superficie edificable.
- Condiciones estéticas:
 - Obligatoriedad de la cubierta inclinada, con una pendiente entre el 15-25%. Se permite apertura de huecos para terrazas. No se admiten las azoteas.
 - Material de cubierta similar a los edificios del entorno, y en todo caso teja árabe cerámica de los colores tradicionales en la zona.
 - Se prohíben las terrazas planas descubiertas.
- Cerramientos: los materiales no serán discordantes con los de las edificaciones existentes en su alrededor. La altura máxima de los vallados será de 2,50 m.
- Huecos: predominará la proporción vertical, y el macizo sobre los huecos (relación hueco/macizo no superior a 0,30).
- Vuelos: se admiten todo tipo de vuelos tanto sobre vía pública como sobre patios o parcela propia, con las condiciones de las Normas Urbanísticas. El vuelo máximo del alero no superará en 30 cm el vuelo máximo en la edificación, con una longitud máxima de 1 m.
- Usos:
 - Permitidos: residencial unifamiliar y plurifamiliar, y dotacional.
 - Compatibles: terciario; almacenes e industria artesana en planta baja; garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.
 - Prohibidos: el resto.

3) Norma Zonal 3. Residencial Densidad Media.

Este tipo de ordenación corresponde con las nuevas áreas de crecimiento urbano colindantes con las edificaciones existentes, así como con las zonas o terrenos que requieren una reestructuración urbanística o una actualización de sus usos actuales.

Se establecen las siguientes condiciones generales:

- Densidad residencial: una vivienda por parcela.
- Condiciones estéticas:
 - Obligatoriedad de la cubierta inclinada, con una pendiente entre el 15-35%. Se permite apertura de huecos para terrazas. No se admiten las azoteas.
 - Material de cubierta similar en color al de los edificios tradicionales de Estadilla. Se prohíbe la pizarra.
 - Se permiten las terrazas planas descubiertas con una superficie máxima de 30 m² en cualquier planta, excepto la planta bajo cubierta.
- Cerramientos: el cerramiento de parcela situado sobre la alineación exterior tendrá una altura igual a la planta baja de la edificación y se ejecutará con los materiales previstos para la fachada.
- Vuelos: se admiten todo tipo de vuelos tanto sobre vía pública como sobre patios o parcela propia, con las condiciones de las Normas Urbanísticas. El vuelo máximo del alero no superará en 30 cm el vuelo máximo en la edificación, con una longitud máxima de 1 m.
- Usos: sólo es admisible el uso residencial. El tipo de vivienda contemplado es exclusivamente el de vivienda unifamiliar.

Dentro de esta Norma Zonal se distinguen dos grados:

* Grado 1. Edificación adosada

- El retranqueo mínimo al lindero testero es de 3 m. Al resto no se establecen.
- Parcela mínima: 150 m². Frente mínimo de fachada: 6,50 m
- Ocupación máxima: 50% tanto en planta baja como en plantas alzadas.
- Alturas: PB+1+BC. Altura máxima a alero 7 m, y a cumbrera 9,50 m.

* Grado 1. Edificación pareada

- El retranqueo mínimo a linderos es de 3 m salvo el medianil del pareado.
- Parcela mínima: 200 m². Frente mínimo de fachada: 9,50 m
- Ocupación máxima: 50% tanto en planta baja como en plantas alzadas.
- Alturas: PB+1+BC. Altura máxima a alero 7 m, y a cumbrera 9,50 m.

4) Norma Zonal 2. Residencial Densidad Baja.

Este tipo de ordenación corresponde con las nuevas áreas de cierre del suelo urbano colindantes con el suelo urbanizable o no urbanizable, en las que se establece una baja densidad con objeto de conseguir una adecuada transición entre la zona urbanizada y el medio rural.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 600 m². Longitud mínima de fachada: 18 m.
- Alineaciones: el retranqueo mínimo a todos los linderos es de 5 m.
- Edificabilidad neta: 0,6 m²/m².
- Ocupación máxima: 30% tanto en planta baja como en plantas alzadas.
- Alturas: PB+1+BC. Altura máxima a alero 7 m, y a cumbrera 9,50 m.
- Condiciones estéticas:
 - Se admite cubierta plana o inclinada, en este caso con una pendiente entre el 15 y el 35%. Se permite apertura de huecos para terrazas. No se admiten las azoteas.

- Material de cubierta similar en color al de los edificios tradicionales de Estadilla. Se prohíbe la pizarra.
- Se prohíben las terrazas planas descubiertas.
- Cerramientos: la altura máxima de los vallados será de 2,50 m.
- Vuelos: se permite todo tipo de vuelos sobre la parcela edificable.
- Usos: sólo es admisible el uso residencial. El tipo de vivienda contemplado es exclusivamente el de vivienda unifamiliar.

5) Norma Zonal 5. Edificación tradicional auxiliar.

Este tipo de ordenación corresponde con las áreas de borde del suelo urbano existente que contienen edificaciones tradicionales secundarias respecto de la edificación principal, cuyo uso está relacionado con el mundo rural. Dada la ubicación de estas áreas en el interior del núcleo urbano, es necesaria su transformación al uso residencial.

Una vez efectuada esa transformación, serán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal especificada en los planos de ordenación.

E) En cuanto a las determinaciones relativas al Suelo Urbano No Consolidado.-

Se delimitan diez Unidades de Ejecución y un Sector remitido a desarrollo mediante Plan Especial, cuyas fichas contienen las siguientes determinaciones:

Unidad de Ejecución / Sector	UE-01	UE-02	UE-03	UE-04	UE-05	UE-06
Ámbito de planeamiento	APR-A	APR-B	APR-C	APR-D	APR-E	APR-F
Superficie ámbito (m2)	33.763,00	22.834,00	2.213,00	8.303,00	2.448,00	3.739,00
Superficie parcelas (m2)	24.357,00	17.336,00	1.273,00	5.636,00	1.407,00	2.535,00
Uso característico/ calificación	Residencial / Densidad Baja	Residencial / Densidad Baja	Residencial / Ensanche	Residencial / Densidad media grado 2	Residencial / Densidad media grado 2	Residencial / Densidad media grado 1
Edificabilidad	0,6 m2t/m2s	0,6 m2t/m2s	(1)	(1)	(1)	(1)
Techo edificable (m2)	14.614,00	10.402,00	2.345,00	5.636,00	1.407,00	2.535,00
Nº máximo viviendas	40	28	26	28	7	16
Cesión viario (m2)	6.030,00	3.215,00	665,00	1.837,00	796,00	830,00
Cesión espacios libres (m2)	3.376,00	2.283,00	738,00	830,00	245,00	374,00
Superficie total cesiones (m2)	9.406,00	5.498,00	1.403,00	2.667,00	1.041,00	1.204,00
Porcentaje s/ámbito (%)	27,86	24,08	52,43	32,12	42,52	32,20
Aprovechamiento medio (m2/m2)	0,432847	0,467341	1,310788	0,678791	0,788677	0,816688
Unidad de Ejecución / Sector	UE-07 (discontinua)	UE-08	UE-09	UE-10	SECTOR 3	
Ámbito de planeamiento	APR-G	APR-H	APR-I	APR-J	APR-K	TOTAL SUNC
Superficie ámbito (m2)	6.144,00	4.594,00	3.998,00	8.139,00	26.199,00	122.374,00
Superficie parcelas (m2)	4.210,00	3.149,00	2.302,00	6.572,00	No se define	
Uso característico/ calificación	Residencial / Densidad media grado 2	Residencial				
Edificabilidad	(1)	(1)	(1)	(1)	No se define	

Techo edificable (m2)	4.210,00	3.149,00	2.302,00	6.572,00	No se define	
Nº máximo viviendas	21	15	11	32	No se define	224
Cesión viario (m2)	1.319,00	815,00	1.296,00	753,00	No se define	
Cesión espacios libres (m2)	615,00	460,00	400,00	814,00	No se define	
Superficie total cesiones (m2)	1.934,00	1.275,00	1.696,00	1.567,00	No se define	
Porcentaje s/ámbito (%)	31,48	28,82	42,42	19,25	No se define	
Aprovechamiento medio (m2/m2)	0,769512	0,726748	0,724127	0,845817	No se define	

(1) En estos casos, la edificabilidad se obtendrá según las condiciones de ocupación y alturas de la Norma Zonal aplicadas a cada parcela.

En relación con el uso característico y la calificación, se establece como “conveniente” atenerse a los parámetros de la Norma Zonal reflejada en la ficha.

La remisión a desarrollo mediante un Plan Especial del Sector 3, denominado “Las Eras”, que engloba unos terrenos situados en el borde este del núcleo urbano, se justifica por la voluntad de preservar al máximo las características particulares de dicha zona, en la que coexisten muretes de piedra y caminos con construcciones de carácter agropecuario y vegetación típica de la zona.

El plazo máximo de desarrollo establecido para las diez Unidades de Ejecución es de 4 años, con una prioridad alta. Para el Sector 3 no se establecen plazos.

El número total de viviendas previsto en Suelo Urbano No Consolidado (sin contemplar el Sector 3 en el que no se determina dicho parámetro) es de 224.

Con carácter general, se establece para todas las Unidades de Ejecución que se podrá modificar mediante Estudio de Detalle la ubicación de los espacios libres señalados en el plano, así como el trazado de los viarios, siempre y cuando su superficie no disminuya. Se establece también una cesión de aprovechamiento medio del 10% en todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, excepto en el Sector 3 donde la ficha no concreta el porcentaje de cesión.

F) En cuanto a las determinaciones relativas al Suelo Urbanizable Delimitado.-

Se delimitan dos Sectores de uso industrial, con las siguientes determinaciones:

Sector	1	2	TOTAL SUZD
Ámbito de planeamiento	APR-L	APR-M	
Superficie ámbito (m2)	77.410,00	67.439,00	144.849,00
Uso característico	Industrial	Industrial	
Intensidad de uso	0,5 m2/m2	0,5 m2/m2	
Edificabilidad (m2)	38.705,00	33.720,00	
Nº máximo viviendas	--	--	--
Cesión aprovechamiento	10%	10%	
Cesión espacios libres (m2)	7.741,00	6.744,00	
Cesión equipamiento polivalente (m2)	3.096,00	2.698,00	
Superficie total cesiones (m2)	10.837,00	9.442,00	
Porcentaje s/ámbito (%)	14,00	14,00	
Aprovechamiento medio (m2/m2)	No se define	No se define	

El desarrollo de estos Sectores se remite a Plan Parcial, sin concretar plazos.

Los objetivos de ambos sectores son obtener reservas de suelo con carácter industrial, a medio plazo, en los extremos Sur y Oeste de la localidad, en zonas con fácil acceso a la carretera.

G) En cuanto a las determinaciones relativas al Suelo Urbanizable No Delimitado.-

Se establecen cinco áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado como previsión de desarrollo a medio o largo plazo, con las siguientes determinaciones:

Área	1	2	3	4	5	TOTAL SUZND
Ámbito de planeamiento	APR-N	APR-O	APR-P	APR-Q	APR-R	
Superficie ámbito (m2)	25.879,00	74.616,00	21.593,00	60.389,00	48.127,00	230.604,00
Uso característico	Residencial	Terciario (tolerancia residencial)	Residencial	Residencial	Residencial (tolerancia terciario)	
Intensidad de uso	0,2 m2/m2	0,2 m2/m2	0,2 m2/m2	0,35 m2/m2	0,35 m2/m2	
Edificabilidad (m2)	5.176,00	14.923,00	4.319,00	21.136,00	16.844,00	
Densidad de referencia	10 viviendas / hectárea	10 viviendas / hectárea	10 viviendas / hectárea	30 viviendas/ hectárea	30 viviendas / hectárea	
Nº máximo viviendas	25	74	21	181	144	445
Cesión aprovechamiento	10%	10%	10%	10%	10%	
Cesión espacios libres (m2)	2.588,00	7.462,00	2.159,00	6.039,00	4.813,00	
Cesión equipamiento polivalente (m2)	250,00	1.492,00	210,00	2.172,00	1.728,00	
Superficie total cesiones (m2)	2.838,00	8.954,00	2.369,00	8.211,00	6.541,00	
Porcentaje s/ámbito (%)	10,97	12,00	10,97	13,60	13,59	

H) En cuanto a las determinaciones relativas al Suelo No Urbanizable.-

1) Se distinguen las dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Genérico
- Suelo No Urbanizable Especial, que comprende las siguientes zonas (según las Normas):
 - * Protección de carreteras
 - * Protección de cauces de corriente continua y sus riberas
 - * Corrientes naturales discontinuas
 - * Protección de caminos y vías pecuarias
 - * Zonas arbustivas protegidas
 - * Protección de cultivo de regadío y regadío tradicional "huerta vieja"
 - * Protección de terrenos boscosos
 - * Protección entorno Pico Buñero
 - * Protección Área de alimentación suplementaria "Sierra de la Carrodilla"
 - * Entorno de los elementos de Patrimonio Cultural

2) Para todo el Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. Las parcelaciones rústicas se realizarán conforme a la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
- Se establece una parcela mínima de 2.000 m2 en el supuesto excepcional de estaciones de suministro de combustible para automóviles.

- Altura máxima de los edificios: 2 plantas, 7 m al alero y 10 m de altura máxima visible
- Ocupación máxima de parcela 20% y edificabilidad máxima de 0,2 m²/m².
- Retranqueos mínimos de 5 m a linderos y 8 m a eje de caminos.
- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé alguno de los siguientes casos:
 - * Tres viviendas inscritas en un círculo de 100 m de radio con centro en cualquiera de ellas.
 - * Conjuntos de residencias de 3 ó más familias con servicios comunes de abastecimientos de agua, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.
 - * En Suelo No Urbanizable protegido, 3 viviendas en un círculo de 200 m de radio con centro en cualquiera de ellas.

3) Los usos en Suelo No Urbanizable se clasifican según su naturaleza en los siguientes 4 grupos:

- Uso productivo rústico, que incluye:
 - * Uso de cultivo
 - * Uso de explotaciones agrarias y forestales
 - * Uso de explotaciones ganaderas
 - * Usos extractivos
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente:
 - * Actuaciones de protección y mejora del medio
 - * Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas
 - * Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas
- Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural:
 - * Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano
 - * Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales
 - * Usos de carácter científico, docente y cultural
 - * Usos de carácter sanitario y asistencial
 - * Usos asimilables a los servicios públicos
- Uso residencial:
 - * Formas de vivienda rural tradicional
 - * Vivienda unifamiliar asociada a los usos permitidos
 - * Vivienda unifamiliar aislada

A su vez, los usos se clasifican también en:

- Usos autorizables mediante licencia municipal:
 - * Obras e instalaciones ligadas al uso de cultivo
 - * Construcciones destinadas al uso agrario y forestal
 - * Construcciones destinadas al uso de explotaciones ganaderas
 - * Actuaciones de protección y mejora del medio
 - * Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas
 - * Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas
 - * Vivienda unifamiliar asociada a los usos permitidos
 - * Vivienda unifamiliar aislada
- Usos autorizables mediante autorización especial:
 - * Obras, construcciones y usos vinculados a usos extractivos
 - * Obras, construcciones y usos vinculados a usos de interés público que hayan de emplazarse en Suelo No Urbanizable:
 - Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano
 - Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales
 - Usos de carácter científico, docente y cultural

- Usos de carácter sanitario y asistencial
- Usos asimilables a los servicios públicos
- * Renovación o rehabilitación de viviendas rurales tradicionales

4) Se establecen las siguientes condiciones específicas para determinados usos:

- Usos ganaderos: ocupación máxima 20%. Altura máxima a cumbre 5,5 m.
- Usos vinculados al servicio de los usuarios de carreteras: las edificaciones tendrán unas dimensiones máximas de 40 m de longitud y 11 m de profundidad. La distancia entre dos implantaciones similares no será inferior a 1.000 m.
- Uso de vivienda asociada a otros usos: la superficie edificada por vivienda no superará los 150 m².
- Uso de vivienda unifamiliar aislada no asociada a otros usos:
 - * Superficie construida máxima 300 m²
 - * Parcela mínima 10.000 m²
 - * Retranqueo mínimo 15 m
- Renovación o rehabilitación de edificios rurales tradicionales: podrán autorizarse ampliaciones hasta de un 20% de la superficie construida originaria.
- Actividades industriales: mantendrán una distancia mínima de 25 m a linderos. Se plantará arbolado en el 20% de la superficie de parcela.
- Actividades ganaderas: cumplirán el Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón.

5) Para el Suelo No Urbanizable Especial se admiten los siguientes usos:

- SNUE Protección de carreteras: únicamente se admite el uso de cultivo
- SNUE Protección de cauces de corriente continua y sus riberas: en las riberas se admite el uso de cultivo, actuaciones de protección y mejora del medio, y dentro los usos de interés público, parques rurales, áreas de picnic, etc. sin edificaciones permanentes. Se prohíbe la tala de formaciones arbóreas o arbustivas.
- SNUE Protección de cauces de corriente discontinua: no se permite ningún uso.
- SNUE Protección de caminos y vías pecuarias: se autoriza únicamente el uso de cultivo, las reforestaciones y plantaciones lineales de árboles.
- SNUE Zonas arbustivas protegidas: se admiten actuaciones de protección y mejora del medio, usos e instalaciones relacionadas con el disfrute educativo, y usos de carácter científico, docente y cultural, sin edificaciones permanentes.
- SNUE Cultivo de regadío: se admite el uso de cultivo, los vinculados a explotaciones agrarias y forestales, y las pequeñas explotaciones ganaderas. Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas. Se admiten también actuaciones de protección y mejora del medio, así como industrias y almacenes vinculados a usos de cultivo o explotaciones agrarias o ganaderas; usos recreativos o asimilables; y usos de carácter científico, docente y cultural asimilables a los servicios públicos. Se admite también la vivienda rural tradicional existente y la vivienda asociada a usos permitidos, prohibiéndose expresamente la vivienda unifamiliar aislada.
- SNUE Regadío tradicional "huerta vieja": se admite el uso de cultivo y las actuaciones de protección y mejora del medio, así como construcciones o casetas de planta baja destinadas a la guarda de aperos, éstas últimas con una superficie máxima de 30 m² y ejecutadas con materiales tradicionales.
- SNUE Protección de terrenos boscosos: se permiten las actuaciones de protección y mejora del medio, así como usos relacionados con el disfrute educativo y de carácter científico, docente y cultural, sin edificaciones permanentes. Se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus formas.
- SNUE Protección entorno Pico Buñero: se permiten las actuaciones de protección y mejora del medio y las relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas. Se permiten también usos de carácter recreativo, científico, docente y cultural, y asimilables a los servicios públicos.

- SNUE Protección del Área de alimentación suplementaria "Sierra de la Carrodilla": se permiten las actuaciones de protección y mejora del medio y la ubicación de centros o instalaciones de interpretación y observación de las aves y la naturaleza.
- SNUE Protección de elementos del Patrimonio Cultural: se estará a lo resultante de la aplicación de la legislación sectorial.

6) Para el Suelo No Urbanizable Genérico se admiten todos los usos contemplados.

I) Respecto al planeamiento de desarrollo.-

Las Normas Urbanísticas prevén el desarrollo del Plan General mediante Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano.

Para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, se prevé la posibilidad de modificar la ubicación de los espacios libres señalados en planos, así como el trazado de los viarios.

Para el Sector en Suelo Urbano No Consolidado se prevé su desarrollo mediante un Plan Especial cuyo objetivo debe basarse en mantener la estructura parcelaria y la idiosincrasia del ámbito.

En las fichas de los Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial, se establecen como criterios tipológicos y arquitectónicos a concretar en el Plan Parcial, el establecimiento de edificación de baja altura y en consonancia con el entorno natural con el que colinda.

En las fichas de las Áreas en Suelo Urbanizable No Delimitado de uso residencial y/o terciario, se establecen como criterios tipológicos y arquitectónicos a concretar en el Plan Parcial, el establecimiento de edificación residencial de baja densidad, de carácter unifamiliar, en consonancia con el entorno natural con el que colinda, así como la integración vivienda-medio ambiente.

J) Respecto a las determinaciones de gestión, se establecen las siguientes determinaciones:

Para la ejecución del PGOU a través de Unidades de Ejecución, se utilizarán los siguientes sistemas de actuación previstos en la Ley 5/99:

- Sistemas de actuación directa: expropiación y cooperación.
- Sistemas de actuación indirecta: compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

Para la ejecución de las Unidades en Suelo Urbano No Consolidado se establece el Sistema de Compensación, salvo en el caso de la UE-08 en la que se establece el Sistema de Cooperación. Se fija un plazo máximo para su ejecución de 4 años y una prioridad alta.

La UE-07 es discontinua, ubicándose un espacio libre objeto de cesión en la zona norte del núcleo.

Para el desarrollo del Sector 3 en Suelo Urbano No Consolidado se establece el Sistema de Compensación, sin concretar plazos.

Para el desarrollo de los Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado y de las Áreas en Suelo Urbanizable No Delimitado no se concretan plazos ni sistema de actuación.

K) En cuanto a la resolución de las infraestructuras.-

El Documento Complementario al de Aprobación Provisional contiene la justificación de la capacidad de las infraestructuras. Concretamente se señala:

1) La red de abastecimiento de agua se compone de cuatro depósitos de regulación:

Depósito del Castillo	110 m3
Depósito de Maroz	220 m3
Depósito del Camino del Cementerio	384,84 m3
<u>Depósito del Calvario</u>	<u>2.736 m3</u>
Capacidad total	3.450,84 m3

La red general de abastecimiento está formada por una red de tuberías que abarca el núcleo urbano y tiene unos diámetros que van desde 50 a 125 mm, tal como se refleja en los planos de información.

Con los datos de consumo máximo previsto en el supuesto de desarrollo de todos los ámbitos del Plan y la capacidad de los depósitos se calcula un tiempo de autonomía de 1,69 días.

2) La red de saneamiento existente, grafiada en los planos de información, está formada por tuberías de hormigón vibrado con diámetros entre 200 y 400 mm.

En estos momentos el punto de vertido existente se encuentra situado al Oeste del núcleo urbano, si bien está prevista la construcción de una depuradora para una población máxima de 1.750 habitantes, cuya ubicación se refleja en los planos informativos, en una parcela de 0,671 Has situada a 2 km del borde del casco urbano consolidado.

Sin embargo, el Documento Complementario al de Aprobación Provisional expone que si bien la depuradora prevista sirve a la población actual de Estadilla, dado que el número de viviendas previsto por el PGOU una vez se hayan desarrollado todos los suelos urbanos y urbanizables supondría un total de 3.460 habitantes, dicha depuradora no tendrá capacidad suficiente para asumir los vertidos de los nuevos desarrollos.

L) Respecto a la protección del patrimonio cultural.-

Las Normas Urbanísticas del Documento de Aprobación Provisional establecen en su Título III el régimen de protección del patrimonio cultural, arquitectónico, etnológico y arqueológico.

1) Para el Patrimonio Arquitectónico se establecen 5 niveles de protección:

- Nivel 1. Protección Integral o Monumental BC-PI
- Nivel 2. Protección Estructural o Arquitectónica BC-PE
- Nivel 3. Protección de Conjunto Urbano de Interés. BC-CU
- Nivel 4. Protección Ambiental. BC-PA
- Nivel 5. Protección de Elementos de Interés. BC-PEI

Para cada nivel de protección se establecen las obras permitidas y las prescripciones a observar.

2) Para el Patrimonio Arqueológico se establecen dos niveles de protección:

- Nivel I. Protección Integral BC-PI
- Nivel II. Protección Preventiva BC-PP

El Documento de Aprobación Inicial incluye un Catálogo de Bienes Culturales en el que se recogen un total de 48 fichas correspondientes a elementos del patrimonio arquitectónico, y otras 18 fichas correspondientes a elementos del patrimonio arqueológico. En las fichas se especifica el nivel de protección asignado a cada elemento.

Las condiciones de estética de la edificación se establecen para las distintas zonas en Suelo Urbano, tal como se ha expuesto en el apartado D) del presente informe.

M) Finalmente, en relación con la revisión del Plan General las Normas Urbanísticas establecen los siguientes motivos para su revisión o sustitución:

- Variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación.
- Cuando la ordenación propuesta resulte afectada por determinaciones de planeamiento de ámbito superior al municipal.
- La alteración de los criterios fundamentales considerados en la elaboración del Plan, por factores externos al desarrollo del municipio.
- Cuando la administración urbanística actuante de rango superior al ayuntamiento así lo determine.

2. Informes sectoriales

El contenido de los informes sectoriales aportados es el siguiente:

A) Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.-

-Informe de 22 de febrero de 2008, emitido sobre el Documento de Aprobación Inicial. Recoge un análisis y evaluación de los distintos riesgos existentes, del que se deduce el grado de aceptabilidad de los mismos.

Para los riesgos no directamente aceptables directamente pero con una situación de aceptabilidad tras su análisis, se deberán realizar una serie de recomendaciones o medidas de mitigación de baja intensidad (recogidas en el propio informe) para mantener el nivel de riesgo residual aceptable.

Los riesgos así identificados en el informe corresponden al riesgo de movimientos del terreno y al de caídas de árboles.

El informe identifica otros riesgos cuya aceptabilidad queda condicionada a la adopción de medidas de mitigación que hagan que el nivel de riesgo residual, valorado tras la adopción de dichas medidas, permita que la nueva situación de riesgo sea aceptable.

Estos riesgos son los de incendios forestales, cercanía a vías de comunicación (carreteras A-133 y HU-910), rayos y riesgos de origen tecnológico. El informe recoge también las medidas de mitigación para estos riesgos específicos.

Para el riesgo por rayos se prescribe que deberá realizarse un estudio por técnico competente para determinar el grado de protección con los actuales pararrayos y las medidas a tomar en su caso.

B) Instituto Aragonés del Agua.-

-Informe de 24 de marzo de 2008, emitido sobre el Documento de Aprobación Inicial. Indica lo siguiente:

- * Que en la documentación enviada no se encuentran referencias al sistema de saneamiento de las aguas residuales, por lo que no se puede informar dicha documentación al respecto.
- * Que en cualquier caso se deberán contemplar en la documentación del PGOU las siguientes consideraciones:

- El Plan General deberá reservar dentro de los Sistemas Generales suelo calificado para la depuradora de aguas residuales y colector, de acuerdo con las previsiones del Plan Especial de Depuración.

- En las Normas Urbanísticas del Suelo Urbanizable se incluirán las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales de acuerdo con las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.
- Para los vertidos industriales deberán fijarse las características de los vertidos admisibles en la red de alcantarillado municipal, por referencia al Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004. Se establecerá la obligatoriedad de depuración previa si los vertidos no cumplen dichos requisitos, así como la necesidad de una arqueta de inspección.
- Los diámetros de las redes no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm.
- Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

C) Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.-

- Resolución de 9 de abril de 2008, del Director General de Patrimonio Cultural, por la que se suspende la emisión de informe al PGOU hasta que se realicen fichas individualizadas de los yacimientos arqueológicos aportados, en su día, de acuerdo a la Carta Arqueológica, pudiendo solicitar ayuda técnica y económica a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Informe de 12 de abril de 2010, que si bien figura dentro de la tramitación ambiental, se emite en relación al Documento de Aprobación Inicial del Plan General. Recoge las siguientes consideraciones:

1) Analizada la documentación remitida, el catálogo de bienes culturales posee numerosas deficiencias:

* Los escudos y cruces de término poseen la consideración de Bien de Interés Cultural, según la D.A.2ª de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés. En ningún punto de las fichas relativas a estos bienes se recoge tal situación.

* La delimitación de los yacimientos arqueológicos no ha sido realizada por técnicos cualificados (arqueólogos) y no ha sido supervisado por Técnicos de esta Dirección General.

2) Se recuerda que para la aprobación definitiva del PGOU se debe incorporar un Catálogo de Bienes Culturales que debe contar con informe favorable previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

3) Dicho catálogo debe incorporar fichas de los Bienes Culturales, incluyendo todos los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, que deberán aparecer correctamente delimitados sobre cartografía adecuada.

4) Se ofrece apoyo técnico y económico para la elaboración de dicho catálogo.

D) Confederación Hidrográfica del Ebro.-

- Informe de 15 de abril de 2008, emitido sobre el Documento de Aprobación Inicial. Indica lo siguiente:

1) En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, los ámbitos incluidos en el PGOU se sitúan fuera de las zonas de afección a cauces públicos naturales (dominio público hidráulico y zona de policía), por lo que no procede la emisión de informe al respecto.

2) En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas se remite al informe emitido el 31 de marzo de 2008 por la Oficina de Planificación Hidrológica del mismo organismo, que a su vez dice lo siguiente:

a) Cuando se concrete la actuación prevista en el presente Plan se deberá tramitar el correspondiente expediente administrativo para el aprovechamiento contemplado en el PGOU de Estadilla.

b) Establece las dotaciones a considerar para los distintos usos contemplados en el Plan.

c) En cuanto a la disponibilidad de recursos, señala que se podría afirmar que atendiendo a la información actualmente disponible existe disponibilidad de recursos hídricos en origen, si bien cabe la posibilidad de existencia de déficits que puede ser subsanada con actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento, y no se puede valorar la productividad de las captaciones que, en su caso, se construyan.

E) Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Aragón.-

- Informe de 17 de febrero de 2010, que si bien figura dentro de la tramitación ambiental, comunica al Ayuntamiento la necesidad de solicitar informe territorial sobre el Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

F) Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón.-

- Informe de 21 de diciembre de 2010, solicitado desde el Servicio Provincial de Urbanismo, sobre la delimitación de la línea de edificación. En él se acepta la distancia de 16,50 metros de la línea límite de la edificación en la travesía de la carretera A-133 con respecto al actual eje de dicha carretera, y se informe favorablemente el plano de propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla.

OCTAVO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que *“los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]”*

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que el expediente planteado fue aprobado inicialmente el 3 de enero de 2008, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

SEGUNDO.-

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de cinco meses, según indica el artículo 42.3 de la Ley 5/1999.

TERCERO.-

El acuerdo del la Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca ante un Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

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

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

CUARTO.- Del estudio de la documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones:

1. Tramitación

Tal y como se observa la aprobación provisional (22/01/09) tiene lugar en fecha anterior a la Resolución por la que se formula la Memoria Ambiental (20/07/10), contraviniendo, de este modo, lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. Con objeto de subsanar la citada deficiencia se aporta certificado de acuerdo plenario, de fecha 20 de enero de 2011, por el que se ratifica, entre otros extremos, la citada aprobación provisional, así como la Resolución, de 20 de julio de 2010, del INAGA, por la que se formula la Memoria Ambiental del PGOU.

En concreto el citado acuerdo estipula lo siguiente:

1. Ratificar el documento de aprobación provisional, fechado en noviembre de 2008, aprobado en sesión plenaria, ordinaria, de fecha 22 de enero de 2009.
2. Ratificar la documentación complementaria al de aprobación provisional, en el que se incluyen la subsanación de reparos en respuesta a la Memoria Ambiental Provisional, fechado en diciembre de 2009, aprobado en sesión plenaria, ordinaria, de fecha 5 de febrero de 2010.

3. Aprobar y ratificar la Resolución de 20 de julio de 2010, del INAGA, por la que se formula la Memoria Ambiental del PGOU de Estadilla, conforme a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.
4. Aprobar y ratificar el documento de resúmenes de mediciones y áreas del PGPOU de Estadilla, documento de aprobación provisional fechado en septiembre de 2010.
5. Continuar la tramitación que sea oportuna para la aprobación del PGOU.

2.- Documentación y contenido

Una vez analizada la documentación aportada y los informes sectoriales cuyo contenido se ha descrito en los apartados anteriores, hay que hacer las siguientes indicaciones en relación con las determinaciones del Plan General:

A) Con carácter general:

1) Deberá procederse a la elaboración de un documento refundido, que complete las determinaciones del documento aprobado provisionalmente e incorpore el denominado "documento complementario al de aprobación provisional".

2) Los planos de ordenación referidos al suelo urbano deberán aportarse a una escala adecuada conforme al artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón.

B) En cuanto a la Estructura General y Orgánica del Territorio:

1) Las Normas contemplan como terrenos dotacionales tanto los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos, Red Viaria e Infraestructuras, como los Sistemas Locales de Espacios Libres, Equipamientos, Red Viaria e Infraestructuras. Sin embargo, al clasificar la zona del cerro como Suelo Urbanizable No Delimitado con uso residencial en el Documento de Aprobación Provisional, ha desaparecido el único espacio que integraba el Sistema General de Espacios Libres.

2) Deberían concretarse las condiciones en relación a los Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos, tanto generales como locales, en cuanto a los usos y volumen permitidos.

C) En cuanto a la Clasificación del Suelo:

1) Suelo No Urbanizable

- Deben subsanarse las contradicciones existentes entre los distintos documentos (memoria, normas y planos) en relación con la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, concretamente en la definición de los distintos ámbitos de protección, y que se han indicado en el apartado 5.2.B) del presente informe.

2) Suelo Urbanizable

- En general, deberían reconsiderarse los ámbitos de desarrollo residencial planteados al oeste de la carretera A-133 (Binéfar-Estada), tanto de Suelo Urbano No Consolidado (UE-1 y UE-2) como de Suelo Urbanizable No Delimitado (Áreas 1, 2 y 3) puesto que ello supone incorporar dicha carretera como barrera dentro del núcleo urbano.

- Estos crecimientos parecen además contradictorios con los criterios urbanísticos generales que se han adoptado para la redacción del PGOU, y que tal como se refleja en el apartado 8 de la Memoria Justificativa del Documento de Aprobación Inicial plantean un crecimiento ordenado

potenciando la culminación de los vacíos urbanos, conectado con las áreas ya urbanizadas y con un dimensionamiento proporcionado a las necesidades previstas.

- En conjunto, la clasificación de 3 nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial como resultado de la aceptación de diversas alegaciones supone pasar, respecto al Documento de Aprobación Inicial, de una previsión máxima de 172 viviendas en esta clase de suelo, a un máximo de 445 (el incremento porcentual es del 158,72%) e incrementar la superficie de 74.897 a 230.604 m² (el incremento porcentual es del 207,89%).

- Puesto que el número de viviendas actualmente existente en el núcleo urbano de Estadilla es de 469, la clasificación propuesta en Suelo Urbanizable No Delimitado supone prácticamente duplicar dicho número. Habida cuenta de que, además el Plan General prevé en Suelo Urbano No Consolidado otras 224 nuevas viviendas (sin incluir el Sector 3 del que no existen determinaciones concretas al respecto), se considera excesivo el incremento planteado en Suelo Urbanizable No Delimitado.

- En particular, la clasificación del Área 2 de Suelo Urbanizable No Delimitado, que supone una superficie de 7,4616 Has y una previsión máxima de 74 viviendas, se considera incorrecta por los siguientes motivos:

a) Podría considerarse una modificación sustancial, puesto que en el Documento de Aprobación Inicial se definía como un Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, respondiendo a una voluntad de considerar dicho cerro como parte integrante de los equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de los habitantes de la localidad, a los efectos de su preservación y –en su caso– acondicionamiento.

De hecho, se trataba del único Sistema General de Espacios Libres previsto en el Documento de Aprobación Inicial, por lo que su eliminación supone modificar las pautas establecidas en dicho documento respecto al modelo territorial.

b) Por otra parte, las características de la zona denominada “Cerro del Calvario”, que cuenta con pendientes pronunciadas y abundante arbolado, no parecen las idóneas para un desarrollo como el que se plantea.

- Hay que señalar por último que la Confederación Hidrográfica del Ebro no ha emitido informe pormenorizado respecto a las nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado que han sido incorporadas al Documento de Aprobación Provisional (Áreas 2, 3 y 5).

- En la delimitación de los Sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial, se observa que se han incluido amplias zonas con edificaciones de uso industrial ya en funcionamiento, por lo que, de cara a hacer viable el desarrollo y la gestión de dichos suelos, quizás sería conveniente reconsiderar los ámbitos de dichos Sectores.

3) Suelo Urbano

- La Memoria Justificativa del PGOU, en su apartado 8 ya citado, habla de las “bolsas” vacías dentro del Suelo Urbano, que se incluyen como Suelo Urbano No Consolidado. Sin embargo, las Unidades de Ejecución previstas tienen en su mayoría (salvo las UE-3 y 4) un carácter de zonas de borde más que de vacíos urbanos, concentrándose en dos ámbitos: por un lado, una faja que rodea el núcleo urbano por el sureste (UE- 5, 6, 7, 8, 9 y 10) y por otro en la zona que rodea al cerro al otro lado de la carretera (UE-1 y 2).

- En general, se considera necesario justificar los criterios de consolidación y no consolidación del Suelo Urbano, y la delimitación de las distintas Unidades de Ejecución: la UE-6, por ejemplo,

llega hasta el cruce de la C/La Balsa con la Calle Llenado, sin embargo la UE-7 situada al otro lado de la C/La Balsa, se interrumpe antes del cruce dejando fuera una zona de características homogéneas, sin motivo aparente.

D) En cuanto a la Calificación del Suelo:

1) Debería contemplarse en las Normas Urbanísticas la calificación de equipamientos y de espacios libres.

2) La regulación de la Norma Zonal 1 (Casco Antiguo) contenida en el artículo 136 de las Normas Urbanísticas establece una sola vivienda en parcelas de hasta 150 m² de superficie, con unas alturas de PB+2+BC. Parece algo excesiva la edificabilidad resultante para una sola vivienda, puesto que en el mismo artículo se define una densidad de 1 vivienda por cada 80 m² de superficie edificable.

3) En la Norma Zonal 5 (edificación tradicional auxiliar) deben aclararse las condiciones aplicables a las edificaciones tradicionales existentes en tanto no se produzca la transformación al uso residencial.

E) En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado:

1) Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental de 20 de julio de 2010, respecto a que dada la evolución demográfica del municipio, el desarrollo de las nuevas zonas urbanas se debería realizar de manera gradual, acoplado a la demanda.

2) Puesto que el Plan General atiende a lo dispuesto en la LUA 5/1999, no es correcto que los Estudios de Detalle puedan modificar la ubicación de los espacios libres señalados en el plano ni el trazado de los viarios.

3) Resulta confusa la denominación como Áreas de Planeamiento Remitido (APR) respecto a las zonas en las que el Plan General prevé actuar directamente a través de Unidades de Ejecución, de acuerdo con la LUA 5/1999, puesto que además es la misma utilizada para las otras zonas de Suelo Urbano No Consolidado (Sector 3) y de Suelo Urbanizable tanto Delimitado como No Delimitado.

También es confusa la denominación como Sector 3 de una zona de Suelo Urbano No Consolidado, ya que parece correlativa con los Sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable Delimitado.

4) Con carácter general, en relación con el uso característico y la calificación, las fichas establecen como "conveniente" atenerse a los parámetros de las Normas Zonales indicadas. Debe definirse con mayor precisión esta cuestión.

5) Deben aclararse, y en su caso corregirse, los siguientes errores observados en las fichas de las Unidades de Ejecución:

* En las UE-01, UE-02, UE-03, UE-05, UE-06, UE-07, UE-08 y UE-09 no es correcto el aprovechamiento medio reflejado en las fichas correspondientes.

* En las UE-03 y UE-08 la suma de las superficies correspondientes a las parcelas y las de cesiones no corresponde con la superficie total del ámbito reflejada en la ficha.

6) Respecto al denominado Sector 3 de Suelo Urbano No Consolidado, cuyo desarrollo se remite a un Plan Especial sin mayor concreción (se entiende que sólo podría tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior), en función de las características de la zona no parece suficientemente justificado que los objetivos planteados para su desarrollo sean conformes a lo dispuesto en el artículo 58.a) de la Ley 5/1999.

En función de las características de la zona, se considera correcto remitir su desarrollo a un planeamiento específico que trate de preservar al máximo sus características particulares como zona de tránsito entre el núcleo urbano y la zona agrícola más próxima. Sin perjuicio de esa remisión a Plan Especial, según lo establecido en la Ley 5/1999 y en su Reglamento de Planeamiento, en el Plan General deben fijarse determinaciones más precisas para su desarrollo, relativas a:

- * Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.
- * Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.
- * Aprovechamiento medio del sector.
- * Dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

F) En cuanto al Suelo Urbanizable Delimitado:

1) Debe reflejarse el aprovechamiento medio de cada Sector y de todo el Suelo Urbanizable Delimitado.

2) Deben establecerse las determinaciones relativas a condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los Sectores, el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, y definir los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

3) Especialmente en este caso, se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental formulada por el INAGA con fecha 20 de julio de 2010, respecto a que el desarrollo de las nuevas zonas urbanas, y sobre todo de las zonas industriales se debería realizar de manera gradual, acoplado a la demanda.

G) En cuanto al Suelo Urbanizable No Delimitado, debe indicarse, al margen de lo expresado en el apartado 7.C) respecto a la clasificación de dicho suelo, a la superficie y al número de viviendas previsto, lo siguiente:

Deben establecerse los criterios para delimitar los correspondientes sectores, así como las prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

H) En cuanto al Suelo No Urbanizable:

1) Reiterar lo indicado en el apartado 7.C) respecto a las contradicciones entre los distintos documentos. En particular, deben recogerse en las Normas el régimen aplicable a las zonas de Suelo No Urbanizable Especial de Protección de los LIC, de los montes de utilidad pública, de las pendientes superiores al 15% y de las redes de energía, y reflejar ésta última en los planos. Debe aclararse también si la zona de protección de áreas forestales reflejada en la memoria corresponde con la denominada "protección de terrenos boscosos" en las Normas.

2) Se recuerda que según la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 3/2009 el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar sólo se aplicará en los municipios que dispongan de PGOU adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en Suelo No Urbanizable. El PGOU objeto del presente informe se tramita con la Ley 5/1999 por lo cual, pese a que el mismo prevé expresamente el uso de vivienda unifamiliar, no se podrán conceder licencias.

Toma la palabra D. Manuel Torres; considera que, a su juicio, la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 3/2009 no excluye la posibilidad de que un PGOU, aprobado al amparo de la Ley 5/1999, pueda incorporar la previsión de viviendas unifamiliares en SNU cumpliendo los requisitos exigidos por la citada disposición.

Se expone, en este sentido, que es criterio uniforme de los tres Consejos Provinciales, la interpretación de que la Ley 3/2009 excluye, como regla general, las edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar en la citada clase de suelo; salvo que se cumpla con los requisitos especificados en la citada disposición; cobrando especial relevancia la necesidad de aportar una adecuada motivación.

I) Respecto al planeamiento de desarrollo:

Indicar que, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Décima de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en el desarrollo de los Planes Parciales y Planes Especiales deberá atenderse a las reservas previstas por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

J) Respecto a las determinaciones de gestión:

Se tendrá en cuenta que de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Undécima de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.

K) En cuanto al artículo de las Normas Urbanísticas, hay que indicar lo siguiente:

* Artículo 48.- Es incorrecta la referencia a la Ley del Suelo.

* Artículo 56.- Debe corregirse la referencia a la Ley 9/1997, dado que dicha Ley fue derogada por la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

* Artículo 80.- Dentro del uso terciario hotelero se incluyen las residencias de ancianos. Sin embargo, en memoria y planos la residencia de la 3ª edad existente se califica como equipamiento asistencial. Debe aclararse esta aparente contradicción.

* Artículo 99.- Las cargas urbanísticas reflejadas deben adaptarse al 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.

* Artículos 136 y 137. Debe corregirse la pendiente establecida para las cubiertas inclinadas (del 15 al 25%) ya que se considera escasa.

L) En cuanto al cumplimiento de lo establecido en los informes sectoriales, hay que indicar lo siguiente:

1) Debe atenderse al informe de la Dirección General de Interior de 22 de febrero de 2008, en relación con la determinación del grado de protección con los actuales pararrayos y las medidas de mitigación de riesgos.

2) Debe aportarse informe del Instituto Aragonés del Agua respecto al sistema de saneamiento de las aguas residuales, de acuerdo con lo expresado en el informe emitido por dicho organismo con fecha 24 de marzo de 2008, que establecía que no se puede informar la documentación presentada al respecto. Además, se contemplarán el resto de consideraciones recogidas en el citado informe.

3) El Catálogo de Bienes Culturales debe contar con informe favorable previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, atendiendo al informe de 12 de abril de 2010 de la Dirección General de Patrimonio.

4) Las nuevas áreas de Suelo Urbanizable recogidas en el Documento de Aprobación Provisional (Áreas 2, 3 y 5), que no estaban previstas en el Documento de Aprobación Inicial, no han sido informadas por el Organismo de Cuenca.

5) En relación al informe de 17 de febrero de 2010, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, puesto que la aprobación inicial del PGOU se produjo el 3 de enero de 2008, fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio de Aragón, se considera que no es necesario solicitar el informe territorial establecido en el artículo 52 de dicha Ley.

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el [Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo](#), **ACUERDA:**

1. APROBAR definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana en lo referente al **Suelo Urbano Consolidado y al Suelo No Urbanizable**, con las siguientes prescripciones:

A) Con carácter general

- Los planos de ordenación referidos al suelo urbano deberán aportarse a una escala adecuada conforme al Reglamento de Planeamiento.

B) En cuanto a la Estructura General y Orgánica del Territorio

- Deben concretarse las condiciones en relación a los Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos, tanto generales como locales, en cuanto a los usos y volumen permitidos.

C) En cuanto a la Calificación del Suelo urbano

- Debe aclararse la regulación de la Norma Zonal 1 (Casco Antiguo) contenida en el artículo 136 de las Normas Urbanísticas, que permite una sola vivienda en parcelas de hasta 150 m² de superficie, con unas alturas de PB+2+BC, puesto que la edificabilidad resultante puede ser algo excesiva para una sola vivienda, siendo que el mismo artículo establece una densidad residencial de 1 vivienda cada 80 m².

- En la Norma Zonal 5 (edificación tradicional auxiliar) deben aclararse las condiciones aplicables a las edificaciones tradicionales existentes en tanto no se produzca la transformación al uso residencial.

D) En cuanto al Suelo No Urbanizable

- En Suelo No Urbanizable Especial, las Normas Urbanísticas distinguen diez zonas objeto de protección: carreteras, cauces de corriente continua y riberas, corrientes discontinuas, caminos y vías pecuarias, zonas arbustivas protegidas, cultivo de regadío y regadío tradicional, terrenos boscosos, entorno Pico Buñero, área de alimentación suplementaria "Sierra de la Carrodilla", y elementos de patrimonio cultural; sin embargo, la Memoria incluye áreas no contempladas en las Normas, como las áreas forestales, las de protección de redes de energía y los Lugares de Importancia Comunitaria; y los planos recogen otras zonas de Suelo No Urbanizable Especial no contempladas en los documentos antes citados, como el monte de utilidad pública o las zonas de pendiente mayor del 15%.

Por ello, deben subsanarse las contradicciones existentes entre los distintos documentos en relación con esta clase y categoría de Suelo. En particular, debe recogerse en las Normas el régimen aplicable a las zonas de Suelo No Urbanizable Especial de Protección de los LIC, de los montes de utilidad pública, de las pendientes superiores al 15% y de las redes de energía, y reflejar ésta última en los planos. Debe aclararse también si la zona de protección de áreas

forestales reflejada en la memoria corresponde con la denominada "protección de terrenos boscosos" en las Normas.

- Según la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 3/2009 el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar sólo se aplicará en los municipios que dispongan de PGOU adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en Suelo No Urbanizable. El PGOU objeto del presente acuerdo se tramita con la Ley 5/1999 por lo cual, pese a que el mismo prevé expresamente el uso de vivienda unifamiliar, no se podrán conceder licencias.

E) Respecto al planeamiento de desarrollo

- En el desarrollo de los Planes Parciales y Planes Especiales deberá atenderse a las reservas previstas por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

F) Respecto a las determinaciones de gestión

- De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.

G) En cuanto al articulado de las Normas Urbanísticas

- Deberían corregirse las siguientes cuestiones:

* Artículo 48.- Es incorrecta la referencia a la Ley del Suelo.

* Artículo 56.- Debe corregirse la referencia a la Ley 9/1997, dado que dicha Ley fue derogada por la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

* Artículo 80.- Dentro del uso terciario hotelero se incluyen las residencias de ancianos. Sin embargo, en memoria y planos la residencia de la 3ª edad existente se califica como equipamiento asistencial. Debe aclararse esta aparente contradicción.

* Artículo 99.- Las cargas urbanísticas reflejadas deben adaptarse al 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.

* Artículos 136 y 137. Debe corregirse la pendiente establecida para las cubiertas inclinadas (del 15 al 25%) ya que se considera escasa.

H) En cuanto a los informes sectoriales

- Debe aportarse informe del Instituto Aragonés del Agua respecto al sistema de saneamiento de las aguas residuales.

- Se atenderá a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Interior de 22 de febrero de 2008.

2. SUSPENDER la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos:

A. Área 4 de Suelo Urbanizable No Delimitado, a efectos de que se aclaren y subsanen las cuestiones siguientes:

- Deben establecerse los criterios para delimitar los correspondientes sectores, así como las prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

B. Sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial, a efectos de que se aclaren y subsanen las cuestiones siguientes:

- En la delimitación de los Sectores 1 y 2 se han incluido amplias zonas con edificaciones de uso industrial ya en funcionamiento, por lo que de cara a hacer viable el desarrollo y la gestión de dichos suelos deben reconsiderarse los ámbitos de dichos Sectores.
- Debe reflejarse el aprovechamiento medio de cada Sector y de todo el Suelo Urbanizable Delimitado.
- Deben establecerse las determinaciones relativas a condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los Sectores, el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, y definir los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental formulada por el INAGA, respecto a que el desarrollo de las nuevas zonas urbanas, y sobre todo de las zonas industriales se debería realizar de manera gradual, acoplado a la demanda.

C. Suelo Urbano No Consolidado, a efectos de que se aclaren y subsanen las cuestiones siguientes:

- Deben justificarse los criterios de consolidación y no consolidación del Suelo Urbano, y la delimitación de las distintas Unidades de Ejecución.
- Puesto que el Plan General atiende a lo dispuesto en la LUA 5/1999, no es correcto que los Estudios de Detalle puedan modificar la ubicación de los espacios libres señalados en el plano ni el trazado de los viarios.
- Resulta confusa la denominación como Áreas de Planeamiento Remitido (APR) respecto a las zonas en las que el Plan General prevé actuar directamente a través de Unidades de Ejecución, de acuerdo con la LUA 5/1999, puesto que además es la misma utilizada para las otras zonas de Suelo Urbano No Consolidado (Sector 3) y de Suelo Urbanizable tanto Delimitado como No Delimitado. También es confusa la denominación como Sector 3 de una zona de Suelo Urbano No Consolidado, ya que parece correlativa con los Sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable Delimitado.
- Con carácter general, en relación con el uso característico y la calificación, las fichas de los distintos ámbitos establecen como "conveniente" atenerse a los parámetros de las Normas Zonales indicadas. Debe definirse con mayor precisión esta cuestión.
- Deben aclararse, y en su caso corregirse, los siguientes errores observados en las fichas de las Unidades de Ejecución:

* En las UE-01, UE-02, UE-03, UE-05, UE-06, UE-07, UE-08 y UE-09 no es correcto el aprovechamiento medio reflejado en las fichas correspondientes.

* En las UE-03 y UE-08 la suma de las superficies correspondientes a las parcelas y las de cesiones no corresponde con la superficie total del ámbito reflejada en la ficha.

- Respecto al denominado Sector 3 de Suelo Urbano No Consolidado, cuyo desarrollo se remite a un Plan Especial sin mayor concreción (se entiende que sólo podría tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior), en función de las características de la zona no está suficientemente justificado que los objetivos planteados para su desarrollo sean conformes a lo dispuesto en el artículo 58.a) de la Ley 5/1999.

En función de las características de la zona, se considera correcto remitir su desarrollo a un planeamiento específico que trate de preservar al máximo sus características particulares como zona de tránsito entre el núcleo urbano y la zona agrícola más próxima. Sin perjuicio de esa remisión a Plan Especial, según lo establecido en la Ley 5/1999 y en su Reglamento de Planeamiento, en el Plan General deben fijarse determinaciones más precisas para su desarrollo, relativas a:

* Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.

* Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

* Aprovechamiento medio del sector.

* Dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

- Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental respecto a que dada la evolución demográfica del municipio, el desarrollo de las nuevas zonas urbanas se debería realizar de manera gradual, acoplado a la demanda.

D. Catálogo de Bienes Culturales, debido a la ausencia de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

3. DENEGAR la aprobación definitiva de las **Áreas 1, 2, 3 y 5 de Suelo Urbanizable No Delimitado** por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto, y en particular:

- La clasificación de 3 nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial como resultado de la aceptación de diversas alegaciones al Documento de Aprobación Inicial, sin haber sido sometidas a información pública, supone introducir cambios sustanciales, alterando la tramitación y el procedimiento de participación y decisión.

- Por no respetar los principios de equilibrio territorial y justificación de la correcta organización del desarrollo urbano recogidos en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, ya que se plantean crecimientos no proporcionados a las necesidades previstas y desconectados de las áreas ya urbanizadas.

- Por no contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro respecto a las nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado que han sido incorporadas al Documento de Aprobación Provisional (Áreas 2, 3 y 5).

4. En otro orden de cosas, y con **carácter general**, deberá procederse a la elaboración de un documento refundido, que complete las determinaciones del documento aprobado provisionalmente.