

MARÍA JOSÉ SEGURA VAL SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA.**CERTIFICO:**

Que en la Minuta del Acta de la sesión celebrada por la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza** el día **26 de JULIO de 2005**, figura entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

NUEZ DE EBRO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. COT 2005/413.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Nuez de Ebro para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana tramitado a instancia e iniciativa municipal, según proyecto técnico, con fecha de visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, delegación de Zaragoza, de 31 de marzo de 2004.

Resultando que 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 41 de la Ley Urbanística 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, conforme se justifica en el expediente municipal aportado.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 10 de agosto de 2004 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 190, de 19 de agosto de 2004; y en el "Heraldo de Aragón" de 15 de agosto de 2004; de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Durante el periodo de información pública se presentan 9 alegaciones según consta en el expediente por certificado del Secretario Municipal de fecha 22 de septiembre de 2004.

Resultando que con fecha de 25 de noviembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento de Nuez de Ebro efectúa el Acuerdo de aprobación provisional del Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones formuladas Posteriormente, ante las modificaciones introducidas en el documento de Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento adopta un nuevo Acuerdo de aprobación provisional complementaria en sesión de fecha 27 de enero de 2005.

Consta, igualmente, recurso de reposición al acuerdo plenario en el que se resolvieron las alegaciones presentadas al planeamiento inicialmente aprobado. En el recurso se solicita autorización de toma de agua y vertido para una edificación que según se deduce se encuentra incluida dentro del término municipal de Alfajarín, pero cuyo acceso se realiza por un vial del término de Nuez de Ebro y que según parece se viene denegando por el Ayuntamiento de Nuez de Ebro; el argumento para que la solicitud fuese satisfecha radica en razones de practicidad y supuesto agravio comparativo con otras actuaciones precedentes como fue la dotación de servicios a la urbanización "El Condado". Por otro lado, se indica la existencia de invasión de suelo (9 mts de anchura) correspondiente a la denominada "Vereda de Alfajarín, por edificaciones construidas en "El Sisallar", que según se indica debía contar con una anchura de 20,89 mts, existiendo contradicción con la determinación de las alineaciones que fijan las Normas Subsidiarias vigentes, a las que según parece se ha ajustado la urbanización y edificación del ámbito indicado (Situado en continuidad al suelo urbano del casco histórico tradicional, al noroeste del mismo, entre Nuez y Alfajarín).

Visto el informe de los Servicios Técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de julio de 2005.

En primer lugar, con relación a la **documentación** obrante en el expediente cabe establecer las siguientes determinaciones. Consta:

- Informe del Instituto Aragonés del Agua, conforme se determina en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, con fecha de entrada en el registro municipal de 22 de diciembre de 2004. Se establecen una serie de observaciones relativas fundamentalmente a la necesidad de impedir el acceso a la red de saneamiento de las aguas de acequias y/o freático, se indica la necesidad de que sea construida arqueta de toma de muestras en los suelos destinados al uso industrial y se indica la carga urbanística que se debe prever en el desarrollo de los suelos urbanizables en concepto de tratamiento de aguas residuales.
- Informe del Ministerio de Ciencia y tecnología, conforme se establecía en el artículo 44.3 de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de telecomunicaciones, de fecha de entrada en el Registro Municipal de 29 de noviembre de 2004...
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro conforme se determina en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 20 de julio, con fecha de 11 de enero de 2005. Como cuestiones de mayor calado se identifica la existencia de riesgos que son producidos por el denominado “Barranco de Alfajarín”, se proyecta encauzamiento del barranco, con longitud de 5.300 mts, anchura de 25 mts y profundidad 3 metros, sin aportar datos de caudales para cada periodo de retorno hasta 500 años. El encauzamiento del barranco es condición necesaria para el desarrollo de los suelos urbanizables SU1 y SU2. En el mismo informe se recoge el condicionado general que remite a las “recomendaciones sobre criterios para la autorización de actuaciones en zona de policía” del año 1999 emanada de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas del Ministerio de Medio Ambiente” y se recoge el condicionado que se deberá satisfacer para realizar cualquier obra en zona de policía. El informe emitido es Favorable, con una serie de recomendaciones y prescripciones especialmente en materia de seguridad de personas y cosas.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón de fecha de entrada en el Registro Municipal de 16 de febrero de 2005, de sentido favorable, conforme se establece en el artículo 10.2 de la ley 25/1988, de Carreteras. Se advierte entre otras cuestiones que los nudos dibujados en la documentación gráfica del Plan, no coinciden en su trazado con los realmente existentes. En cuanto a los viales colindantes con la AP-2, se indica que a partir de los enlaces del sector con la N-II, todo lo que se relaciona con la zona de afección de la AP-II, compete al Ingeniero Inspector de la mencionada autopista. En relación con los proyecto de urbanización, se deberán contemplar los medios de protección acústica, a costa de los sectores.
- Informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza de fecha 20 de diciembre de 2004 y de sentido favorable.
- Informe de la Dirección General de Medio Natural del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón de fecha de entrada en el Registro Municipal de 9 de febrero de 2005, de sentido favorable.) Se identifican los elementos de interés siguientes:
 - Vereda del Monte de Alfajarín, (recorre el término municipal de Nuez en su parte central de Norte a Sur
 - Zepa: “Galachos de la Alfranca”
 - El Término Municipal de Nuez, se encuentra incluido en la Zona 2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del río Ebro (tramo Zaragoza- Escatrón)

En el informe se indica que las zonas con alguna figura de protección ambiental se encuentran clasificadas como suelo no urbanizable y no urbanizable especial. El Informe es favorable, con las siguientes prescripciones:

- Se deberá grafiar en la cartografía de clasificación de los suelos, e incluir como suelo no urbanizable especial las vías pecuarias clasificadas del municipio, con indicación de itinerario, anchura así como régimen de autorizaciones.
- Se deberá indicar en el texto del planeamiento, que las actuaciones que se desarrollen en la ZEPA o en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales

deberán ser compatibles con los objetivos de conservación de dichos espacios.

- Informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural acordado en sesión de fecha 2 de febrero de 2005, conforme se establece en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Informe a la Dirección General de Interior del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales conforme se establece en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón, de sentido favorable. Se indica la posibilidad de que en avenidas extraordinarias el Ebro pueda alcanzar las urbanizaciones de origen ilegal: “Los Tozaletes” y “Contiendas”.
 - Se vuelve a incidir en la necesidad de que sea realizada la canalización del Barranco de Alfajarín como condición previa a la urbanización de los suelos S.U1 y S.U2, con capacidad para conducir la avenida con periodo de retorno de 500 años. Se deberá instalar hidrantes conforme se indica en la normativa vigente así como asegurar el cumplimiento del resto de las normas en materia de prevención contra incendios.
 - Como recomendaciones se indica la conveniencia de realizar el encauzamiento del Barranco de Peña Redonda, la conveniencia de disponer sistema de alerta de inundaciones del río Ebro a las urbanizaciones aisladas, la conveniencia de realizar estudios geotécnicos, de separar las parcelas de suelo urbanizado de las rastrojeras (a fin de evitar riesgo de incendio), entre otras.

A la vista del expediente y proyecto técnico remitido, la **documentación** aportada cumple lo establecido en el artículo 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón como documentación obligatoria de un Plan General de Ordenación Urbana.

Con relación al **modelo territorial** adoptado se apuntan las siguientes determinaciones. La población de Nuez de Ebro, según el censo de 2005, alcanza 670 habitantes, con una pirámide correspondiente a una sociedad envejecida. Las vigentes Normas Subsidiarias de Nuez de Ebro se aprobaron definitivamente el 29 de octubre de 1984, desde entonces, se ha realizado la reparcelación de la unidad “Albares del Cementerio”, que todavía no ha sido urbanizada; y, se ha urbanizado el ámbito conocido como “Condado”, cuyas infraestructuras urbanísticas dependen del municipio de Nuez y el “Sisallar”. Se debe señalar la existencia de tres pequeños ámbitos que se encuentran colonizados por edificaciones de origen ilegal: “Tozaletes”, “Contiendas” y “La Fuen”. También se ha instalado, fuera de la trama urbana, una industria de transformación de aluminio, manteniéndose el resto del término municipal, destinado a agricultura, sin fenómenos evidentes de deterioro del medio físico.

El planteamiento del Plan General de Ordenación Urbana, parte de un modelo de desarrollo limitado, concéntrico, con una previsión de segregación de los usos industriales y con condicionantes explícitos para el desarrollo de los suelos urbanizables que se encuentran limitados por la ejecución efectiva de la infraestructura de canalización del Barranco de Alfajarín.

En cuanto a la estructura urbanística planteada, se observa la previsión de importantes infraestructuras que se encuentran vinculadas al desarrollo de los sectores, que se encuentran limitados a unas extensiones relativamente modestas, aunque adecuadamente relacionadas con la población del municipio (población ligeramente por encima de los 600 hab.).

Los objetivos que se plantean con relación al Plan General de Ordenación Urbana en la memoria Justificativa son:

- Controlar el crecimiento del núcleo urbano evitando desarrollos inadecuados en función de propiedades.
- Completar el tejido urbano en la zona a fin de que no queden bolsas mal comunicadas, regulando el crecimiento y los usos.
- Facilitar a medio plazo la resolución de los suelos clasificados como urbanizables, que bordean y completan el núcleo urbano
- Mantener en lo posible la clasificación de suelo urbano actual ya que cualquier ampliación dentro del suelo urbano o bien afecta a zonas inundables, como en la zona del Sisallar, o afecta a los servicios urbanísticos que son escasos para incorporar mayor densidad de viviendas, en los terrenos de borde del núcleo urbano.
- Clasificar como suelo urbanizable residencial las zonas donde es posible el futuro

crecimiento en las partes del término municipal que el establecimiento de viales mejora la trama urbana y conecta las zonas mal comunicadas del mismo.

- Clasificar suelo urbanizable industrial en los terrenos aptos para tal uso a fin de crear en un futuro un polígono industrial.
- Respecto del Suelo No Urbanizable se prevé la protección de infraestructuras.
- Resolver la situación de los asentamientos ilegales de viviendas de segunda residencia diseminadas por el término municipal, con la clasificación que según la Ley les corresponde, a fin de incorporarlas al Plan General, así como de la instalación industrial de ANESA para solucionar adecuadamente su clasificación dentro del Plan General de Ordenación Urbana.

Con relación a la **clasificación del suelo** que se plantea cabe establecer las siguientes determinaciones. Se clasifica el término municipal en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado, Suelo Urbanizable no Delimitado, y Suelo No Urbanizable Especial.

Como suelo urbano se recoge prácticamente lo que ya se había definido en las Normas Subsidiarias, incluyendo, además, las tres urbanizaciones ilegales (sujetas a Plan Especial), y el suelo urbano industrial que ha surgido por ocupación del terreno por la mencionada industria para transformados del aluminio.

Junto al suelo urbano industrial, el Ayuntamiento es propietario de una cierta cantidad de terrenos, que ha clasificado como suelo urbanizable industrial (25,58 Has). En el interior de dicho sector se incluye un resto de suelo no urbanizable genérico, rodeado totalmente por suelo urbanizable destinado al uso industrial. En relación con la cuestión, consta la alegación de una sociedad que adquirió los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable para la instalación y ejecución de una granja de pollos. Se da la circunstancia que los terrenos sobre los que se construyó la granja fueron enajenado por el Ayuntamiento a finales de los años 90. Desde el punto de vista de la ordenación, parece lo más lógico que la parcela clasificada como suelo no urbanizable que se encuentra totalmente rodeada de suelo urbanizable destinado al uso industrial, sea clasificada también como suelo urbanizable. Además de este suelo industrial, en el que el Ayuntamiento tiene especial interés en su desarrollo, el Plan propone un suelo denominado I-S (industrial y de servicios), ubicado en el extremo noroeste del casco.

Con relación a las determinaciones del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Unidades de Ejecución es necesario establecer las siguientes consideraciones. Se aportan fichas de las siguientes Unidades de Ejecución:

	Superficie m ²	Zonificación	Gestión	Cesiones m ²		
				Viales	Espacios L.	% total
UE-1	1.871	Residencial	Compensación	512	-	27,37
UE-2	1.239	Residencial	Compensación	282	-	22,76
UE-3	5.434	Residencial	Compensación	1.241	-	22,84
UE-4	3.634	Residencial	Compensación	1.247	-	34,31

Con relación a esta determinación de las Unidades de Ejecución es necesario establecer las siguientes consideraciones:

- Se establece una confusión con relación al Suelo Urbano no Consolidado que recoge las urbanizaciones de “Tozaletes”, “Contiendas” y “La Fuen”. En los planos de clasificación se configura como Suelo Urbano no Consolidado mientras que en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas se hace referencia a su carácter de Suelo Urbano Consolidado sujeto de Plan Especial de Infraestructuras. Se considera que su carácter es de Suelo Urbano no Consolidado ya que se trata de terrenos consolidados por la edificación pero que carecen de urbanización adecuada, por lo que será necesario la realización de un Plan Especial de Reforma Interior conforme se determina en el artículo 120 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. Se deberán aportar fichas de la totalidad de las unidades de ejecución delimitadas, incluidas las sujetas a Plan Especial.

- Se deberán completar las fichas de las unidades de ejecución con la densidad de las viviendas por hectárea previstas, a fin de justificar la capacidad residencial propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana.
- Se deberá de corregir la zonificación de aplicación que se define en la documentación gráfica que acompaña a las fichas de las unidades de ejecución y determinar la zonificación de aplicación de entre las que se determina en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
- Se deberá de corregir la trama en la documentación gráfica que acompaña a las fichas de las unidades de ejecución, estableciendo la ordenación pormenoriza y los límites de las unidades de ejecución que se desarrollan directamente a través de Proyecto de Urbanización.

Con relación al suelo urbanizable definido en el Plan General de Ordenación Urbana cabe establecer las siguientes determinaciones. La totalidad del suelo urbanizable del municipio se clasifica como Suelo Urbanizable no Delimitado:

Area	Superf.	Densidad Viv/ha	Tipología	Edificab. suelo bruto	Criterios para delimitar Sectores
SU1 (1) Borau	27,26 Ha	25	unifamiliar	0,4 m ² /m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece superficie mínima de 3 Has - Se debe garantizar la continuidad del suelo urbano - No podrá desarrollarse este suelo en tanto no esté ejecutado el Barranco de Alfajarín - deberán obtenerse los sistemas generales viarios SGV-1 y el SGZV-1 - Se incluye la carga urbanística de 90,15 euros por hab. Equiv.
SU1 (2), Susar	43,69 Ha	25	unifamiliar	0,4 m ² /m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece superficie mínima de 3 Has - Se debe garantizar la continuidad del suelo urbano - Deberán obtenerse los sistemas generales viarios SGV-3 y el SGZV-2 - Se incluye la carga urbanística de 90,15 euros por hab. Equiv.
SU2, Industrial y de Servicios	9,44 Ha	ocupación 70% s/ parcela Neta	Industrias y servicios	4,0 m ³ /m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Único plan parcial - Se deberán resolver accesos desde N-II. - Deberán obtenerse los sistemas generales viarios SGV-3, y el SGZV-1 - Se incluye la carga urbanística de 2,40 euros por m² de suelo industrial.
SU3, industrial	25,58 Ha	ocupación 70% s/ parcela Neta	Industrial	4,0 m ³ /m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Único plan parcial - Se deberán resolver accesos desde N-II. - Deberán resolverse los accesos desde la N-II, mediante la vinculación de los sistemas generales adscritos a dicho Plan Parcial (SGV-3), garantizándose los accesos, debiendo por tanto realizarse el vial que

					discurre paralelo a la AP-2 en la Zona Este y su conexión por la zona de las "Tres Anegas" hasta el sector industrial (anchura del vial 17 m.) - Se incluye la carga urbanística de 2,40 euros por m2 de suelo industrial.
--	--	--	--	--	---

La extensión de la superficie de suelo urbanizable no delimitado, se encuentra relacionada con el déficit de infraestructuras de conexión existentes. No obstante, el crecimiento se realiza apoyándose en los núcleos ya construidos guardando una coherencia en el planteamiento del desarrollo futuro. Al haber sido clasificado como no Delimitado, se produce una cierta indeterminación en cuanto a la garantía del equilibrio de los aprovechamientos entre los diferentes sectores y las infraestructuras a ejecutar en su desarrollo. Asimismo, en el Plan no se regula procedimiento alguno para la Delimitación de Sectores, aunque sí se fijan criterios para su delimitación. Con el fin de:

- Garantizar un desarrollo coherente y consensuado de los sistemas generales que el Plan adscribe a los sectores de suelo urbanizable no delimitado.
- Verificar que guarda relación la extensión del sector con la parte del sistema que se adscriba. Verificar asimismo la posibilidad de funcionamiento específico del sistema.
- Garantizar una adecuada implantación de la población sobre el territorio, asegurando, en particular el funcionamiento de la red de equipamientos urbanos.

Parece que lo más prudente sería que se regulase un procedimiento específico para la delimitación de sectores, en particular respecto a los suelos de desarrollo residencial. Por otra parte, en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana se justifica la capacidad residencial del Plan General de Ordenación Urbana haciendo únicamente referencia al Suelo Urbano. Independiente de que se entiende que el Suelo Urbanizable no Delimitado es de desarrollo no inmediato, es el único tipo de suelo urbanizable previsto en el Plan General de Ordenación Urbana por lo que se deberá de justificar el posible desarrollo revisto y la justificación de la previsión de sistemas generales adecuados en todas sus categorías.

Por último, en lo relativo al sector industrial, desde el punto de vista técnico, parece poco justificada la "isla" de suelo no urbanizable genérico, dentro del sector de suelo industrial.

Con relación al Suelo No Urbanizable previsto es necesario establecer las siguientes determinaciones. Se distingue entre Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial. Dentro del Suelo No Urbanizable Especial se distinguen en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas las siguientes categorías:

- De protección de las infraestructuras y recursos hidráulicos
- De protección del medio ambiente del suelo y del paisaje.

Sin embargo, estas categorías no aparecen delimitadas en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas existe una confusión ya que dentro del Capítulo II "Suelo No Urbanizable Especial. Condiciones Generales" sólo se hace referencia en el artículo 4.2.1 de la Protección de Recursos Hidráulicos e Infraestructuras., no existiendo un artículo 4.2.2 relativo a la segunda categoría de Suelo No Urbanizable Especial, regulándose, al parecer, éste en el Capítulo IV.

Con relación a la **calificación del suelo** que se plantea cabe establecer las siguientes determinaciones. Se establecen las siguientes categorías:

	Uso principal	Parcela mínima	Sup. Max. edif			Edificab. M ² /m ²	Altura
			Pb y ps	pa	F. Max		
R-1	Residencial Vivienda unifamiliar	150 m ² 6 m fachada	100%	75%	15 p.a	1,75	PB+1 8,50 m

R-2	Residencial Unifamiliar Aislada	750 m ²	25%	25%	-	0,50	PB+1 7 m	
R-3	Residencial Vivienda unifamiliar Aislada	150 m ² 6 m fachada		75%		1,50	PB+1 7 m	
R-4	Residencial Unifamiliar Aislada	300 m ² 8 m fachada	30%	30%	-	0,50	PB+1 7 m	Sujeta a Plan Especial
Industrial	Industrias y Almacenes	400 m ²		60%		0,60	PB+1 8,50 m	
Equip.	Religiosos Culturales Administrativos Guardería Recreativos Aparcamientos Servicios Usos escolares	150 m ² 6 m fachada	100%	75%	15 p.a	1,75	PB+1 8,50 m	Flexibilidad en las condiciones
Equip. Escolar		-		50%		1,50	PB+2 10,50 m	
Deportivo	Instalaciones y construcciones deportivas			75%		1	PB+1	
Verde Pública	Instalaciones propias	-	-	-	-	0,05	PB 3 m	

Con relación a los **sistemas generales** previstos, se establecen los siguientes:

Sistema general	Localización	Superficie	Adscrito
Infraestructura Viaria (SGV)	SGV-1	Perimetra el suelo urbano y discurre paralelo a la autovía	42.945 m ² Area S.U. 1 (1)
	SGV-2	Conecta los accesos a Nuez con el suelo urbanizable industrial	13.010 m ² Area S.U. 3
	SGV-3	Conecta la vía periurbana con los accesos a Nuez y al Suelo Urbano	9.170 m ² Area S.U. 1 (2) Area S.U. 2 Area S.U. 3
Espacios Libres (SGZV)	SGZV-1	En el Sisallar	32.438 m ² Area S.U. 1 (1) Area S.U. 2
	SGZV-2	Parque urbano junto al núcleo	71.574 m ² Area S.U. 1 (2)
Barranco de Alfajarín (SGH)	Se obtendrá por expropiación	435.500 m ² -	
Infraestructuras	Abastecimiento de Agua		
	Saneamiento de Agua		

Existe un error en la definición de estas superficies, ya que como apartado IX.1.3 de la Memoria Justificativa se aporta un Cuadro en el que difiere la superficie del SGV-1 (51.534 m²). Asimismo, se computan como sistemas generales:

- Depósito de agua con 264 m².
- Depuradora con 1.563 m².
- Cementerio con 2.564 m².

Por otra parte, tampoco es coincidente esta relación con la establecida en el Plano 4 de Estructura General y Orgánica. Asimismo, será necesario establecer con claridad:

- Los Equipamientos que forman parte del Sistema General conforme se determina en el artículo 44 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.

- Definir el carácter público o privado de los equipamientos conforme se establece en el artículo 32 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.
- Establecer la justificación de la adscripción de los sistemas generales a las áreas concretas que se definen.

Por último, con relación a las **Normas Urbanísticas y Ordenanzas** del Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro, cabe establecer las siguientes determinaciones.

- Artículo 1.1.4. Conforme se establece en el artículo 68 los planes generales serán ejecutivos desde el momento en que se produzca la publicación íntegra de las Normas urbanísticas y ordenanzas. Debería incluirse esta determinación a efectos de lograr una mayor claridad en el artículo.
- Artículo 1.1.5. En las Normas se establece que el Plan General tiene una vigencia indefinida. Sin embargo, en la Memoria Justificativa (página 20) se establece que tendrá una vigencia de 10 años. Deberá de aclararse esta contradicción teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 31.2 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.
- Artículo 1.1.10. en el artículo 70 de la Ley Urbanística de Aragón se establecen las obras a realizar en los edificios fuera de ordenación en caso de ausencia de regulación en el Plan General de Ordenación Urbana. Dado que se tramita un nuevo Plan General, sería recomendable establecer una regulación de las obras a realizar que incluyera dos supuestos, los del apartado 1.1.10 y los del apartado 1.1.11 ya que, en este apartado, se regulan obras a realizar en edificios que no cumplen las determinaciones del Plan general por lo que debieran también calificarse como edificios en fuera de ordenación aunque, por no encontrarse en los supuestos de mayor disconformidad, se estableciera un régimen más amplio en cuanto a las obras a realizar.
- Artículo 1.1.3. Se debería hacer referencia, en el primero de los casos, a la necesidad de aval conforme se determina en el artículo 16.2 de la Ley urbanística, Por otra parte, la normativa urbanística, en el caso de la no ejecución de las obras de urbanización por parte de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, establece la obligación por parte del Ayuntamiento de asumir la gestión de la misma; la redacción de este artículo deberá de adecuarse al régimen establecido en la normativa urbanística.
- Artículo 1.5.4. la competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Alcalde, según la normativa urbanística y la normativa en materia de régimen local. Con relación a la suspensión de plazos que se regula en el apartado cuarto, deberá hacerse referencia a que en todo caso habrá que estar a lo que se regule en el reglamento de desarrollo de la ley de la Administración local de Aragón.
- Artículo 1.5.6. Se deberá de ajustar la regulación a lo establecido en la Ley urbanística de Aragón; las competencias son del Director general en materia de urbanismo ya que actualmente las competencias de Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran, en el ámbito autonómico, asignadas a departamentos diferentes.
- Artículo 1.8.1. Tener en cuenta el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan materias peligrosas
- Artículo 1.8.2.3 a 1.8.2.4. Se pueden establecer las mismas determinaciones que las efectuadas con relación a los artículos 1.1.10 y 1.1.11.
- Artículo 1.8.3.1. Falta el apartado b) dentro del uso de vivienda que, se

supone, hará referencia a la vivienda colectiva.

- Artículo 1.8.3.3. Estos usos no tienen un reflejo posteriormente en la documentación gráfica del Plan General conforme se establece en el artículo 32 g) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón.
- Artículo 1.9.2.1. No se considera correcta la definición de alineación oficial: no toda línea que se define en la documentación gráfica de una Plan General es una alineación oficial.
- Artículo 19.2.1.h. Es necesario tener en cuenta la regulación establecida en el artículo 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística (en vigor por la disposición final primera, apartado e) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística)
- Artículo 1.11.5. Se debería de aclarar la introducción del último párrafo.
- Artículo 2.1.3. Es necesario tener en cuenta las limitaciones establecidas en los artículos 126 y 127 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón.
- Artículo 2.3.3. Se deberá aclarar si la ocupación del 25% es para planta baja y alzada.
- Artículo 2.5.1. Como se ha establecido con anterioridad este artículo provoca una confusión en cuanto a la clasificación del suelo de las urbanizaciones de origen ilegal. Se deberá de aclarar esta determinación. Asimismo, no se considera correcta la regulación establecida en el apartado segundo en cuanto a la posibilidad de desclasificación de los terrenos.
- Capítulo II. Con relación a la regulación establecida para el suelo urbanizable no delimitado, además de lo establecido con anterioridad relativo a la necesidad de completar la Memoria con sus previsiones de desarrollo y la suficiencia de los sistemas generales propuestos, así como la necesidad de establecer claramente el procedimiento de delimitación de sectores que especifique la necesidad de plantear la consulta previa obligatoria, incorporando en el Plan general el contenido mínimo de la misma, cabe establecer las siguientes consideraciones:
 - a) En Suelo Urbanizable no Delimitado no es posible la definición de sectores, ya que éstos son característicos del Suelo Urbanizable Delimitado; en todo caso, se podrán señalar áreas que contendrán criterios diferenciados para la futura delimitación de sectores.
 - b) No se plantea la definición del suelo urbanizable no delimitado como forma de facilitar la gestión sino en función de su desarrollo prioritario o no, conforme se establece en el artículo 27 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística. Por tanto, deberá de modificarse la justificación establecido, y en su caso, la clasificación de los terrenos.
 - c) Se deberán completar los criterios de delimitación de sectores conforme se establece en el artículo 39 del Reglamento de desarrollo parcial de la ley Urbanística de Aragón.
- Título IV. Además de lo anteriormente establecido con relación a la sistemática del documento y la falta de definición de las categorías de suelo no urbanizable en la documentación gráfica del documento, cabe establecer las siguientes consideraciones:
 - a) Falta el apartado 4.2.2.
 - b) Se establecen una serie de zonas dentro de la categoría de Protección de Recursos Hidráulicos e Infraestructuras que no aparecen definidas en la documentación gráfica. Asimismo, en estas zonas no se establece un régimen sobre los posibles usos a implantar. De la regulación establecida en el PGOU no se establece claramente qué actuaciones se pueden realizar en cuanto a usos permitidos o prohibidos en el Suelo no Urbanizable Especial.
 - c) La regulación establecida en el artículo 4.3.1 se contradice con la establecida en la página 40 de la Memoria Justificativa que permite las edificaciones o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social y que por sus

- características deban emplazarse en el medio rural.
- d) Existe una confusión en la redacción del artículo 4.3.1.1 por la ausencia de enumeración.
 - e) No se establece la edificabilidad aplicable al uso de vivienda unifamiliar aislada. Con carácter general se considera que debe ampliarse la regulación establecida así como actualizar la normativa (Ídem artículo 4.4.2.2.)
 - f) Con la regulación establecida no se permiten, en todo el Suelo no Urbanizable del municipio, ninguna de las instalaciones o construcciones reguladas a título indicativo en el artículo 75 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincial de Zaragoza. Sin perjuicio de que esa sea la voluntad del PGOU deberá de completarse la regulación del Suelo no Urbanizable, teniendo en cuenta que con la entrada en vigor del Plan dejan de ser de aplicaron las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, salvo que se haga una remisión a las mismas, conforme se determina en la Disposición Transitoria primera de la Ley Urbanística de Aragón.

Como conclusión, el Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro resulta más limitativo que las vigentes Normas Subsidiarias en los suelos urbanos, cuenta con informes sectoriales favorables y propone un modelo de crecimiento ordenado y concentrado en torno al casco urbano tradicional. Las tres urbanizaciones ilegales quedan sujetas a la necesidad de desarrollar un plan especial, para la dotación de infraestructuras, (entre ellas debe recogerse un sistema de alerta en caso de crecida extraordinaria del Ebro). Es necesario completar la Memoria Justificativa con relación a la capacidad residencial del Plan general y la suficiencia de los sistemas generales, esencialmente de equipamientos, previstos, ya que únicamente se aporta el dato de la capacidad del suelo urbano de 4.010 habitantes. Asimismo, en la propia Memoria se establece que con la capacidad del suelo urbano se permite aumentar 6,5 veces la población actual, por lo que se deberá de completar la regulación establecida en el suelo urbanizable no delimitado para justificar la posible viabilidad del desarrollo del mismo.

Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley urbanística de Aragón corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio la aprobación definitiva de los Planes Generales, y para ello dispone de un plazo de cinco meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano competente para resolver.

En virtud de lo expuesto, **LA M.I. COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Nuez de Ebro con excepción de lo establecido en el apartado SEGUNDO del presente Acuerdo, en las determinaciones del mismo relativas al Suelo Urbano Consolidado, conforme se determina en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón, y en el artículo 64.3.d) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, debiéndose completar la documentación aportada en los siguientes reparos que se aportaran en un Texto Refundido a efectos de la publicación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme se establece en el artículo 68 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón:

- ***Completar la Memoria Justificativa con la capacidad residencial del Plan General incluyendo el desarrollo del suelo urbanizable previsto, ya que se trata del único desarrollo a medio plazo que se plantea al margen del suelo urbano que ya venía determinado en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.***
- ***Definir el carácter público o privado de los equipamientos conforme se establece en el artículo 32 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.***
- ***Corregir las determinaciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.***

SEGUNDO.- Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana

de Nuez de Ebro, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3d) 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, en las siguientes áreas y determinaciones, sin que se considere necesario la apertura de un nuevo periodo de información pública sin perjuicio de la valoración municipal:

1. *El Suelo Urbano no Consolidado en tanto no se complete la documentación aportada con las siguientes determinaciones:*

- *Se establece una confusión con relación al Suelo Urbano no Consolidado que recoge las urbanizaciones de “Tozaletes”, “Contiendas” y “La Fuen”. En los planos de clasificación se configura como Suelo Urbano no Consolidado mientras que en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas se hace referencia a su carácter de Suelo Urbano Consolidado sujeto de Plan Especial de Infraestructuras. Se considera que su carácter es de Suelo Urbano no Consolidado ya que se trata de terrenos consolidados por la edificación pero que carecen de urbanización adecuada, por lo que será necesario la realización de un Plan Especial de Reforma Interior conforme se determina en el artículo 120 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. Se deberán aportar fichas de la totalidad de las unidades de ejecución delimitadas, incluidas las sujetas a Plan Especial.*
- *Se deberán completar las fichas de las unidades de ejecución con la densidad de las viviendas por hectárea previstas, a fin de justificar la capacidad residencial propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana.*
- *Se deberá de corregir la zonificación de aplicación que se define en la documentación gráfica que acompaña a las fichas de las unidades de ejecución y determinar la zonificación de aplicación de entre las que se determina en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.*
- *Se deberá de corregir la trama en la documentación gráfica que acompaña a las fichas de las unidades de ejecución, estableciendo la ordenación pormenoriza y los límites de las unidades de ejecución que se desarrollan directamente a través de Proyecto de Urbanización.*

2. *El Suelo Urbanizable no Delimitado y sistemas generales adscritos en tanto no se complete la documentación aportada con las siguientes determinaciones:*

- *Se debe completar la memoria Justificativa con las determinaciones relativas a la capacidad residencial del Plan y el resto de determinaciones establecidas en la parte expositiva del presente Acuerdo .Al haber sido clasificado como no Delimitado, se produce una cierta indeterminación en cuanto a la garantía del equilibrio de los aprovechamientos entre los diferentes sectores y las infraestructuras a ejecutar en su desarrollo, conforme se establece en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón.*
- *Asimismo, en el Plan no se regula procedimiento alguno para la Delimitación de Sectores, aunque sí se fijan criterios para su delimitación. Con el fin de:*
 - a) *Garantizar un desarrollo coherente y consensuado de los sistemas generales que el Plan adscribe a los sectores de suelo urbanizable no delimitado.*
 - b) *Verificar que guarda relación la extensión del sector con la parte del sistema que se adscriba. Verificar asimismo la posibilidad de funcionamiento específico del sistema.*
 - c) *Garantizar una adecuada implantación de la población sobre el territorio, asegurando, en particular el funcionamiento de la red de equipamientos urbanos.*
- *En lo relativo al sector industrial, no se considera justificada la "isla" de suelo no*

- *urbanizable genérico, dentro del sector de suelo industrial.*
 - *Corregir las determinaciones relativas a la definición de los sistemas generales que se establecen en la parte expositiva del presente Acuerdo.*
 - *Corregir las determinaciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*
3. *El Suelo no Urbanizable en tanto no se complete la documentación aportada con las siguientes determinaciones:*
- *Definir las categorías de Suelo no Urbanizable Especial en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana.*
 - *Se establecen una serie de zonas dentro de la categoría de Protección de Recursos Hidráulicos e Infraestructuras que no aparecen definidas en la documentación gráfica. Asimismo, en estas zonas no se establece un régimen sobre los posibles usos a implantar. De la regulación establecida en el PGOU no se establece claramente qué actuaciones se pueden realizar en cuanto a usos permitidos o prohibidos en el Suelo no Urbanizable Especial.*
 - *La regulación establecida en el artículo 4.3.1 se contradice con la establecida en la página 40 de la Memoria Justificativa que permite las edificaciones o instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social y que por sus características deban emplazarse en el medio rural. Con la regulación establecida no se permiten, en todo el Suelo no Urbanizable del municipio, ninguna de las instalaciones o construcciones reguladas a título indicativo en el artículo 75 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincial de Zaragoza. Sin perjuicio de que esa sea la voluntad del PGOU deberá completarse la regulación del Suelo no Urbanizable, teniendo en cuenta que con la entrada en vigor del Plan dejan de ser de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, salvo que se haga una remisión a las mismas, conforme se determina en la Disposición Transitoria primera de la Ley Urbanística de Aragón.*
 - *Se deberá corregir la clasificación como Suelo No Urbanizable de los terrenos enmarcados dentro del Suelo Urbanizable no Delimitado Industrial, conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo*
 - *Corregir las determinaciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

TERCERO.- *Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Nuez de Ebro e interesados".*

Y para que así conste, sin perjuicio de la posterior aprobación del acta de la sesión, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente en Zaragoza a veintiséis de julio de dos mil cinco.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

Fdo.: Don Carlos Guía Marqués