

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 **2 de MAYO de 2007**, figura entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

CADRETE: INFORME PARA PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO “EL OLIVAR”, USO RESIDENCIAL, DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. COT 2007/222

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cadrete relativo al informe previo del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable no Delimitado de uso residencial “El Olivar” de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete, de iniciativa municipal, según Proyecto Técnico con fecha de visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Demarcación de Zaragoza, de 16 de noviembre de 2005.

Resultando que el presente Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 12 de junio de 2006, y sometido al trámite de información pública mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 166, de 21 de julio de 2006, de conformidad con lo establecido en el artículo 50.1 y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; durante el periodo de información pública no se presentan alegaciones, según consta en el expediente municipal por certificado del Secretario Municipal de fecha 19 de abril de 2007.

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 25 de abril de 2007.

El municipio de Cadrete cuenta como instrumento de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. El sector se delimita en un ámbito de suelo urbanizable no delimitado, en las proximidades del monasterio de Santa Fe, tras la aprobación de un convenio urbanístico entre los promotores que instan el procedimiento y el Ayuntamiento de Cadrete.

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

- Informe favorable del Instituto Aragonés del Agua conforme se establece en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, de fecha de entrada en el registro municipal de 19 de diciembre de 2006.
- Informe favorable de Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha de entrada en el registro municipal de 15 de diciembre de 2006.

Asimismo, no se aporta solicitud informe del órgano competente del Gobierno de Aragón en materia de protección civil, conforme se determina en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón.

En segundo lugar, con relación al **cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana**, cabe establecer las siguientes consideraciones. Cadrete cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza. Entre sus determinaciones se incluye la clasificación como suelo urbanizable no delimitado, de un extenso ámbito ubicado en el entorno del Monasterio de Santa Fe (paraje “Olivares”). Se fijan los siguientes criterios para la delimitación de sectores:

- Se realizará la delimitación a instancia de los particulares que deseen transformarlo.
- Superficie mínima: 3 Has y posibilidad de inscripción de círculo de 50 m de radio.
- La delimitación incluirá terrenos colindantes (se supone que para completar la adecuadamente la urbanización)
- Los particulares solicitantes realizarán a su costa las conexiones con las infraestructuras generales del municipio.
- Se debe cumplir la previsión de cesiones establecidas en la legislación vigente.
- Formalización de compromiso relativo a la redacción de un Plan Parcial
- Uso Residencial extensivo con densidad < 30 viv/Ha, sin que pueda superarse edificabilidad bruta de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Conforme se ha establecido con anterioridad, y de acuerdo con las determinaciones del artículo 51.2 de la ley 5, se suscribe un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cadrete y los particulares interesados en el desarrollo del Sector objeto de ordenación por el presente Plan Parcial. El convenio urbanístico se aprobó por el Ayuntamiento de Cadrete en fecha 8 de abril de 2005, asigna los parámetros siguientes:

- Superficie : 4,533 Has
- Intensidad de uso: < 30 viv/Ha (máximo 135 viv)
- Edificabilidad. bruta máxima: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso principal: vivienda unifamiliar (proporción mínima de vivienda unifamiliar: 50% de la superficie total construida y superior al 40% del total de las viviendas). Se admiten los usos de residencial R1 y R3 del Plan General de Ordenación Urbana.
- Se establecen los coeficientes de uso siguientes: $C_u = 1$ en residencial R1; $C_u = 1,1$ en residencial R2; $C_u = 0,75$ en uso e vivienda VPO.
- A.M.: $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Se establece una valoración económica sustitutiva del 10% del aprovechamiento municipal, que se determina como válida hasta la fecha de 14 de marzo de 2005 y que se establece en:

- $1.979 \times 211,41 = 418380 \text{ €}$.
- Además, obra en equipamiento deportivo y social por valor de 129.373 €, que según el propio convenio, provienen del exceso de aprovechamiento del sector sobre el A.M. del suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana. Según se indica el exceso corresponde a $611,96 \text{ m}^2$.

Como otras determinaciones se establecen:

- Además, el Plan Parcial resolverá las conexiones interiores y exteriores del sector, considerando además la previsión de las futuras ampliaciones de la urbanización en futuros sectores colindantes, así como el mantenimiento de infraestructuras agrícolas existentes.
- Se determina que la ubicación de zonas verdes y equipamientos se realizará junto al viario estructurante definido en el Plan General de Ordenación Urbana.

En tercer lugar, con relación a la **delimitación** planteada desde el Plan Parcial, cabe establecer las siguientes determinaciones.

Resulta notoria la urbanización y edificación de diversos sectores residenciales en áreas colindantes a la carretera nacional Zaragoza-Teruel -Valencia, en especial en los términos municipales próximos a Zaragoza. El límite entre los términos municipales de Cuarte de Huerva y Cadrete, coinciden en el entorno del Monasterio de Santa Fe. Como se puede deducir de la cartografía del entorno contiguo al sector que se delimita, se puede apreciar la existencia de varias urbanizaciones ilegales construidas desde los años 70 hasta finales de los 90. En el tramo inicial de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, se redactaron algunos planes especiales y posteriores proyectos de reparcelación y de urbanización, que puestos en relación con la ejecución del colector del Huerva han permitido dotar de servicios el entorno del ámbito que se ordena.

Por otra parte, en el Plan General de Ordenación Urbana se definen una serie de redes viarias estructurantes, a las que se acomoda la delimitación del sector de suelo urbanizable no delimitado. Según se deduce de la superposición de la delimitación del sector sobre el plano topográfico, a lo largo de la calle Corona y Olivares, parece que se urbaniza a partir de la semi-calzada preexistente, mientras que el vial de nueva creación ubicado al noroeste del sector se urbaniza en toda su anchura.

La delimitación del sector supera las 3 Has mínimas de extensión previstas en el Plan General de Ordenación Urbana, sin superar la densidad de viviendas que determina el Plan. En el Expediente Municipal, constan los informes favorables del Instituto Aragonés del Agua y de Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, las conexiones exteriores se resuelven mediante continuidad de las existentes en las inmediaciones, (suministro de agua potable mediante conexión con red de 250 mm que discurre por el Norte del Sector; Saneamiento mediante conexión con el Colector del Huerva, mediante tuberías de 800 mm de diámetro que circundan el ámbito.

En cuanto a usos y edificaciones existentes, se indica en la memoria del Plan Parcial, que únicamente existen dos viviendas en el interior del sector que se respetan en la ordenación, encontrándose el resto de terrenos destinados a usos agrícolas y algún pequeño cobertizo relacionado con dicho uso a demoler.

En cuarto lugar, con relación a la **ordenación** propuesta desde el Plan Parcial, cabe establecer las siguientes determinaciones. La ordenación se apoya en los dos viarios estructurantes, aproximadamente paralelos entre sí, con directriz en dirección Nor Este –Sur Oeste. En el diseño orientativo que fija el Plan General de Ordenación Urbana para el ámbito que se desarrolla de suelo urbanizable no delimitado, se incluía el diseño de una rotonda y un vial perpendicular a los ejes principales; el Plan Parcial propone la supresión de la rotonda y en lugar de trasponer el citado vial que figuraba en el Plan General de Ordenación Urbana, se ubica en este entorno parte de la zona verde y la parcela destinada a equipamiento.

A pesar de que la determinación de las alineaciones se trate de una cuestión que corresponde más específicamente a la administración municipal, particularmente en cuanto al trazado de viales de segundo orden, se debe indicar que en un entorno caracterizado por su falta de claridad en la lectura de la trama urbana, por causa de su anárquico crecimiento en forma de parcelaciones ilegales, resulta más adecuado potenciar la red estructurante que indica el Plan General de Ordenación Urbana (en este caso apoyándose en los tres ejes que se incluyen en el pre-diseño que consta en el Plan General de Ordenación Urbana), en lugar de sólo en dos de ellos. En este mismo sentido, se debe indicar que convendría mantener la sección viaria de 15 metros de anchura tanto en el vial ubicado al sur-este del sector, como en el vial ubicado al Noroeste, que en su tramo de conexión con el suelo urbano contiguo, se reduce de 15 a 10 metros.

Con relación a la valoración del cumplimiento de los estándares, ordenanzas y demás documentación que forma parte del Plan Parcial, cabe establecer las siguientes determinaciones. .

En la memoria del Plan se indica que a pesar del reconocimiento en el convenio urbanístico de la posibilidad de admitir el uso de vivienda colectiva (hasta en un 75% de la densidad total), en el Plan Parcial se opta por permitir exclusivamente el de vivienda unifamiliar, atendiendo a las características del entorno.

El número máximo de viviendas, a razón de la densidad fijada en 30 viv/Ha, se fija en 142 viviendas, que como se verá se asignan de manera pormenorizada a cada una de las manzanas, de tal modo que la ordenación resuelve la permanencia de algunas viviendas unifamiliares existentes. La superficie edificable máxima será de $0,6 \times 47.498,78 = 28.499,27 \text{ m}^2$.

Con relación al cumplimiento de los módulos de reserva cabe establecer las siguientes determinaciones. Se plantean las siguientes previsiones:

MÓDULOS DE RESERVA	PLAN PARCIAL M ²	MÍNIMO EXIGIBLE M ²
Equipamiento Polivalente	1.704,69	1704
Espacios Libres y Zonas Verdes	4.837,74	$(28488,27/85) \times 18 = 6.032,81$
Aparcamientos	106	60

Por consiguiente de la documentación aportada, se deduce que existe un déficit de 1.194,07 m² destinado a zona verde, incumpliendo las determinaciones del artículo 82 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 la documentación aportada como cumplimiento de las prescripciones municipales, además de asignar un número concreto de viviendas a cada una de las manzanas edificables destinadas al uso residencial, se adoptan parámetros que determinan la volumetría de la edificación abstraídos de la zonificación “Residencial extensivo R2” del Plan General de Ordenación Urbana. Sus aspectos más significativos son:

- Ocupación máxima: 50%
- Fondo: no se establece
- Altura reguladora máxima: 7 m.
- N° máximo de plantas: PB+1

En cuanto al Estudio Económico, indicar que el presupuesto total previsto alcanza los 2,5 MME, se establece una única etapa de 4 años, sin perjuicio de admitirse genéricamente la posibilidad de establecer diferentes unidades de ejecución.

Con relación al cumplimiento de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida cabe establecer las siguientes determinaciones. En la ficha del Plan General de Ordenación Urbana aplicable a este sector se establece la obligación de reserva de un porcentaje mínimo del 10% de vivienda de protección pública. En el apartado 2.5.8 de la Memoria Justificativa se establece: “se cumple la exigencia de reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas prevista en el artículo 5.b) de la ley 24/2003, aplicable en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 225/2005, al reservarse una superficie de terrenos en la que es posible construir vivienda protegida equivalente al menos, al 10% de las viviendas totales del sector”.

Sin embargo, a la vista de esta previsión es necesario establecer las siguientes determinaciones. En el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida se establece que “los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán establecer, en sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable cuyo uso característico sea el residencial y la edificabilidad residencial supere los tres mil metros cuadrados por hectárea, las siguientes reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta: (...) b) En los municipios con población de derecho

superior a cinco mil habitantes, así como, mediando acuerdo del Consejero competente en materia de urbanismo, en los municipios que por su relevancia territorial lo requieran, los terrenos equivalentes, al menos, al veinte por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y el quince por ciento en suelo urbano no consolidado.

En la Disposición Adicional Tercera del 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, se establece que a los efectos establecidos en la letra b) del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, se declaran Cadrete como municipio de relevancia territorial, obligado en consecuencia a realizar las reservas mínimas establecidas en el citado precepto.

Por otra parte, en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida se establece que la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en suelo urbano o urbanizable, conforme a lo establecido en esta Ley, tendrá lugar necesariamente cuando se proceda a la revisión del planeamiento general vigente. No obstante en tanto se proceda a la revisión o modificación del planeamiento general vigente, sin perjuicio de la aplicación de la normativa anterior a la entrada en vigor de esta Ley, cuando proceda, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) En el suelo urbano no consolidado no resultará de aplicación el régimen de reservas establecido en esta Ley
- b) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley no resultará de aplicación el régimen de reservas en ella establecido.
- c) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo no haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley, hasta tanto transcurran los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, o cuando transcurran dichos plazos sin que la ejecución se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración, el porcentaje mínimo de reservas de terrenos al que se refiere el artículo quinto de esta Ley será del veinticinco por ciento en Huesca, Teruel y Zaragoza, y del veinte por ciento en los municipios de más de cinco mil habitantes.
- d) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo no haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley, una vez transcurridos los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, salvo que la ejecución no se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración, se aplicará el régimen de reservas de terrenos establecido en esta Ley.

De esta forma, considerando que el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable no Delimitado de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete fue objeto de aprobación inicial con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, le son de aplicación las determinaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida y, por tanto, la obligación de reserva de terrenos equivalentes, al menos, al veinte por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable. Asimismo, deberá identificarse en el Plano de Zonificación la localización específica de esta reserva de terrenos, bien a través de una zonificación diferenciada, bien a través de la diferenciación de un Grado específico dentro de la zonificaciones previstas.

Considerando que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es competente para informar el Plan Parcial, en virtud de lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, disponiendo del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo, transcurrido el cual el Ayuntamiento podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas,

remitiendo, a tales efectos, la resolución final adoptada a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

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

PRIMERO.- *“Informar desfavorablemente, con carácter previo a la resolución definitiva municipal, el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable no Delimitado de uso residencial “El Olivar” de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete, conforme se establece en los artículos 53 y 50.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y de acuerdo con los criterios establecidos en su artículo 42.2, con la siguiente motivación:*

1. *Considerando que el Plan Parcial fue objeto de aprobación inicial con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, le son de aplicación las determinaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida y, por tanto, la obligación de reserva de terrenos equivalentes, al menos, al veinte por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable. Asimismo, deberá identificarse en el plano de Zonificación la localización específica de esta reserva de terrenos, bien a través de una zonificación diferenciada, bien a través de la diferenciación de un Grado específico dentro de la zonificaciones previstas.*
2. *De la documentación aportada, se deduce que existe un déficit de 1.194,07 m² destinado a zona verde, incumpliendo las determinaciones del artículo 82 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*
3. *A pesar de que la determinación de las alineaciones se trate de una cuestión que corresponde más específicamente a la administración municipal, particularmente en cuanto al trazado de viales de segundo orden, se debe indicar que en un entorno caracterizado por su falta de claridad en la lectura de la trama urbana, por causa de su anárquico crecimiento en forma de parcelaciones ilegales, resulta más adecuado potenciar la red estructurante que indica el Plan General de Ordenación Urbana (en este caso apoyándose en los tres ejes que se incluyen en el pre-diseño que consta en el Plan General de Ordenación Urbana), en lugar de sólo en dos de ellos. En este mismo sentido, se debe indicar que no se justifica adecuadamente la alteración propuesta y convendría mantener la sección viaria de 15 metros de anchura tanto en el vial ubicado al sur-este del sector, como en el vial ubicado al Noroeste, que en su tramo de conexión con el suelo urbano contiguo, se reduce de 15 a 10 metros.*
4. *No se aporta un análisis de flujos e intensidades de tráfico conforme se determina en el artículo 73.2 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.*

SEGUNDO.- *Una vez que el planeamiento informado haya sido objeto de resolución definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Cadrete y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido plan, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de*

ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete 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 dos de mayo de dos mil siete.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

Fdo.: Julio Tejedor Bielsa