

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 **27 de febrero de 2003**, figura entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

UNCASTILLO: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. COT 2002/223.

Con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón de 14 de octubre de 2002 se remite expediente por el Ayuntamiento de Uncastillo para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana según proyecto técnico redactado por los arquitectos doña María Pilar Sancho marco, doña María Dolores Sancho Marco y don Jesús Heredia Lagunas, con visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Delegación de Zaragoza, de 7 de noviembre de 2001.

Resultando que dicho Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Uncastillo en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2000 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 248, de 27 de octubre de 2000, y en el "Heraldo de Aragón" de fecha 21 de octubre de 2000, 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. Como resultado de la información pública se presentan 45 alegaciones (tres de ellas fuera de plazo), según consta en el expediente, con remisión de copia fiel de las mismas.

Resultando que con fecha de 16 de abril de 2001, el Pleno del Ayuntamiento de Uncastillo 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.

Con posterioridad a este Acuerdo se realizan las siguientes actuaciones de las que se da cuenta en el expediente remitido:

- Acuerdo plenario de fecha de 30 de abril de 2002, de rectificación de error material en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana relativo a la altura máxima que se permite en la calle Lechuguilla, 26 que debe ser de tres, y se dispone que se adjunte plano 4.5 corregido.
- Acuerdo plenario complementario al de aprobación provisional de fecha de 29 de noviembre de 2001, en el que se completa la resolución de las alegaciones

y se incorporan nuevas determinaciones al Plan General de Ordenación Urbana.

- Es esencial el informe del equipo redactor de fecha de 22 de agosto de 2002, en el que se determina la entrega al Ayuntamiento de tres ejemplares del Catálogo y del estudio Económico Financiero, así como la corrección del documento del Plan General de Ordenación Urbana en lo relativo a la previsión de la Zona Periférica y su sustitución por Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Además, se aporta:

- Documentación relativa a la redacción del Avance de Normas Subsidiarias que comienza con fecha de 30 de septiembre de 1996.
 - a) Documento de encargo de trabajos.
 - b) Documento de Avance.
 - c) Justificación del periodo de exposición pública.
 - d) Acuerdos plenarios.
- Documentación relativa a la suspensión de licencias asociada al Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo.
- Informe del Equipo redactor respecto del Catálogo de fecha de 8 de octubre de 2001.
- Listado de yacimientos arqueológicos.

Con relación a la **documentación** obrante en el expediente, cabe establecer las siguientes consideraciones. Se aporta:

- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro de fecha de entrada al Ayuntamiento de Uncastillo de 3 de junio de 2002.
- Informe de la Dirección de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha de 17 de enero de 2001, en el que se determina la corrección de la definición de las alineaciones, detectándose únicamente una discontinuidad en la reserva de terreno para una posible variante de población.
- Informe del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón de fecha de entrada en el Ayuntamiento de Uncastillo de 21 de junio de 2002, con relación a las afecciones a vías pecuarias. Se establece la nulidad de pleno derecho de parte del articulado (artículos 93 y 98).
- Informe del Ministerio de Ciencia y Tecnología de fecha de entrada en el Ayuntamiento de Uncastillo de 21 de junio de 2002.
- Informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón de fecha de entrada en el Ayuntamiento de 1 de octubre de 2002, estableciéndose una serie de prescripciones:

- a) Incorporación en el Catálogo de los yacimientos paleontológicos inventariados.
- b) Delimitación en plano de los yacimientos arqueológicos incluidos en el Anexo II del Plan General de Ordenación Urbana.
- c) Establecerse expresamente la obligación de realizar sondeos y/o excavaciones arqueológicas previas en todos aquellos solares en los que se vaya a edificar.
- d) Condiciones del Plan Especial que se remita posteriormente.

Asimismo, consta en el expediente la solicitud de informe al Instituto Aragonés del Agua conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, de fecha de salida de 17 de mayo de 2002. Se necesita completar el expediente con el informe de la Diputación Provincial de Zaragoza por afección a la carretera de su titularidad. Asimismo, se deberán incorporar las determinaciones de los informes sectoriales recabados.

El proyecto técnico remitido consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Informe de las alegaciones efectuadas en el periodo de información pública.
3. Fichas de las Unidades de Ejecución.
4. Planos de Información.
5. Planos de Ordenación.
6. Estudio Económico Financiero
7. Catálogo.

Se cumplen las determinaciones establecidas en el artículo 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Sin embargo, es necesario establecer la siguiente precisión. De la documentación remitida respecto del periodo de información pública se determina la estimación completa o parcial de diversas alegaciones, sin que en la documentación remitida a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se refleje esta circunstancia. La documentación gráfica y normativa remitida con la diligencia del Secretario Municipal se remite sin recoger las alteraciones que se han podido producir como consecuencia del resultado de la información pública abierta tras la aprobación inicial. Asimismo, existen otras alegaciones en las que se remite su estimación o no a una decisión de la corporación municipal o a un acuerdo entre los propietarios sin que se haya remitido ningún pronunciamiento sobre las mismas, por lo que será necesario concretar la estimación o desestimación de las que se encuentren afectadas por esta circunstancia (alegaciones 32, 34, 5...). Además, algunas de las alegaciones se estiman o contestan de acuerdo con la previsión de la Zona Periférica que, como se verá con posterioridad, se decide eliminar sin que esta circunstancia se haya puesto en conocimiento a los afectados ni se haya recogido en la documentación remitida.

Visto el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza

Uncastillo es un municipio que cuenta con una población de derecho de aproximadamente 889 habitantes, por lo que se entroncaría dentro de la categoría de

municipio asimilado, que establece el artículo 164.2 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 (RPLUA). Inicialmente se tramita un Avance de Normas Subsidiarias de planeamiento municipal como instrumento de planteamiento para plantear definitivamente un Plan General de Ordenación Urbana ante las consecuencias de la entrada en vigor de la Ley Urbanística de Aragón en abril de 1999. La documentación que se remite plantea un Plan General de Ordenación Urbana de pequeño municipio con Zona Periférica.

Conforme se establece en el artículo 164.3 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 por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón (RPLUA), el municipio de Uncastillo es un municipio asimilado, que, según se establece en el artículo 168 del RPLUA puede optar por realizar un Plan General de Ordenación Urbana que podemos denominar ordinario, o un Plan General de Ordenación Urbana de pequeño municipio con las determinaciones del artículo 169. Se debe concretar la categoría de Plan General de Ordenación Urbana por la que se opta, con corrección de las determinaciones relativas a la Zona Periférica conforme se establece con posterioridad.

En primer lugar, en el Plan General de Ordenación Urbana planteado para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se plantea la **estructura** del municipio de carácter radio céntrica en torno al castillo. Las calles y edificaciones forman anillos irregulares a su alrededor con pocas plazas y espacios libres, estableciéndose que las edificaciones se concentran en torno al castillo y dentro del espacio que delimitan los ríos Cadena y Riguel. El municipio se ha ido extendiendo por las zonas perimetrales aprovechando las zonas de acceso y algunos caminos. Los principales problemas que se plantean son:

- La existencia de edificaciones en ruinas en su zona central y las zonas de difícil acceso.
- El fuerte impacto visual de edificios excesivamente altos desde las calles inferiores. Por ello se pone especial énfasis en la importancia que se le ha dado desde el Plan General de Ordenación Urbana a la regulación de las alturas.
- La escasez de espacios de relación en el centro urbano. El Ayuntamiento se plantea el acondicionamiento del área perimetral del castillo como una importante zona verde pública.
- El carácter obsoleto de muchas edificaciones.
- La falta de espacios para aparcar y la incidencia de las puertas cocheras en la composición de las fachadas ya que la estrechez de muchas calles hace que las anchuras sean mayores que las habituales para permitir un radio de giro de entrada y salida.

Los puntos fundamentales de la estructura que se plantea en el Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:

1. Los ejes viarios son tres:
 - La carretera A-1202 que une Uncastillo con Sádaba y Ayerbe.
 - La carretera que une Uncastillo y Sos actualmente en obras de ampliación y mejora.

- La carretera que une con Malpica.
- 2. La mayor parte del término municipal se clasifica como Suelo No Urbanizable por los importantes valores a proteger y por la inexistencia de demanda de futuros desarrollos que se podrán cubrir con los solares actualmente existentes.
- 3. Se prevén mejoras en el acceso a determinadas zonas para poder evitar en mayor medida posibles incendios.
- 4. Se tiende a proteger el entorno histórico-artístico, con una banda de protección y zonas de pequeños crecimientos.

Se potencia el núcleo urbano existente limitando las zonas de posible crecimiento con la finalidad de que las nuevas superficies edificables no supongan un abandono del núcleo consolidado.

Como sistemas Generales como tales únicamente se define el sistema viario, estableciendo concretamente la propuesta de dos viarios de nueva apertura:

- Al norte del núcleo: se establece una comunicación entre la carretera de Sos y la A-1202.
- Al este y a partir de la A-1202 se propone una variante que libere al perímetro del Castillo del tráfico rodado de paso en la parte recayente al río Riguel.

No existe ninguna otra determinación con relación a los otros dos sistemas previstos por la Ley:

- Sistema General de Zonas Verdes y espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.

No se establece determinación respecto a estos dos sistemas, sino que dentro de la descripción de los Usos e Intensidades se establece el uso de Zona Verde distinguiéndose la pública de la privada, así como el uso de Equipamientos y servicios. No se hace referencia a ningún espacio libre de uso y dominio público.

En segundo lugar, la estructura que se plantea por el Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo es fundamentalmente de protección del entorno natural existente y del patrimonio histórico-artístico. De esta forma se **clasifica** el suelo en las siguientes categorías: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

Con relación al Suelo Urbano se distinguen las categorías de Suelo Urbano Consolidado, en el que se definen doce unidades de Ejecución. Por otra parte, se divide el Suelo Urbano en cuatro zonas.

No se distinguen sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y no se clasifica Suelo Urbanizable no Delimitado.

Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías: genérico y especial. El Suelo No Urbanizable Genérico se define por exclusión, y se encuentra formado por el resto del suelo que no es suelo urbano, área periférica o suelo no urbanizable especial. 36,75% s/sup. tnº mpal. El Suelo No Urbanizable Especial se define en función de los valores que es preciso preservar y proteger. Se distingue:

- a) Zona 1: forestal y de Alto Valor Ecológico. Se trata de terrenos de difícil

topografía y con un porcentaje de arbolado. Se encuentra ubicado al norte del término municipal contando con 5850 Has.

- b) Zona 2: de Alto Valor Socio-natural. Se trata de terrenos con pendientes variables , cabeceras de ríos, manantiales , monte bajo y belleza del paisaje.
- c) Zona 3: de protección de los Valores Hidrológicos. Recoge los terrenos ocupados por estos recursos y una banda de protección a ambos lados , banda cuya extensión no se determina sino gráficamente, se señala que la protección se superpone a otras zonificaciones, y que la protección debe extenderse a cualquier otro elemento hidrológico sin definirse expresamente.
- d) Zona 4: de protección de Yacimientos Arqueológicos. Se detalla el yacimiento de "Los Bañales", el resto se insertan en el plano del tnº mpal por sus coordenadas.
- e) Zona 5: de Protección del Conjunto histórico-artístico.
- f) Sin representación gráfica:
 - de protección del dominio público.
 - de protección de zonas con pendientes

Con relación a la representación gráfica del Suelo No Urbanizable Especial cabe establecer las siguientes consideraciones:

- Se aprecian supuestos de discontinuidad de trazado así como de superposición de protecciones que será necesario clarificar para dotar de coherencia.
- En un municipio con una realidad física compleja se estima comprensible el determinar la existencia de Suelo No Urbanizable de Protección sin grafía y con remisión a la legislación específica si bien se considera que se pueden dar situaciones de inseguridad jurídica por lo que se solicita un mayor esfuerzo de precisión de estas zonas.

Inicialmente toda la documentación gráfica y normativa, así como la Memoria aportada, introduce la determinación de la Zona Periférica. Sin que se modifique la documentación remitida, se aporta un informe de la arquitecto Doña María Pilar Sancho Marco, en representación del equipo redactor adjudicatario de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, de fecha de 5 de agosto de 2002, en el que se establece que "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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón deja totalmente aclarado que no es de aplicación en este caso, por lo que será suprimida del documento presentado, tanto en los planos como en los documentos escritos, en el Texto Refundido". Así se determinan la necesidad de incluir los siguientes cambios:

- En la Memoria:
 - 1. Suprimir el apartado 2.3.
 - 2. Modificar el párrafo 5.3 suprimiendo la referencia a la zona periférica
 - 3. Suprimir el párrafo 5.3.2.
 - 4. Corregir el cuadro resumen de las clases de suelo.
- En las Normas Urbanísticas y Ordenanzas:
 - 1. Se suprime por completo el Capítulo II del Título II que pasa a formar parte de la zona 5 de Suelo No Urbanizable especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, como su grado 5.1. Las determinaciones generales son comunes así como la regulación de los usos y de las características estéticas de las construcciones.

2. Se recogerán, sólo para este grado en el que se reconvierte la zona periférica del documento sometido a trámite, con el objeto de no alterar los derechos preexistentes, las determinaciones correspondientes a la parcela mínima. Así se propone que la parcela mínima en este Suelo No Urbanizable sea la existente o 2000 m² en las nuevas parcelaciones para esta categoría. Se establece que se señalará los aprovechamientos indicando 200 m² como tamaño máximo de vivienda y que se fijarán los retranqueos "algo menores en esta categoría".
3. Se debe proceder a la numeración correlativa de los artículos desde el número 77.

Se distinguen la **calificación** propia del Suelo Urbano y una calificación que con carácter general se aplica a todas las clases de suelo. Así, dentro de la calificación propia del suelo urbano se distinguen las siguientes zonificaciones:

- Residencial Centro Histórico (Zona 1). Regulación en régimen transitorio. Se realiza estudio pormenorizado de las alturas (Predominio de B+2, alguna manzana de B+3) El uso dominante es el residencial. Se caracteriza por la edificación en manzana cerrada con parcelas de pequeño tamaño y alto grado de ocupación. Se sitúa en torno al castillo y en ella se ubican la mayoría de los edificios catalogados.
- Residencial Intensivo Histórico (Zona 2). Regulación en régimen transitorio. Predominio de la edificación residencial en manzana cerrada. Las parcelas son de pequeño tamaño. Tipología edificatoria similar a la de la Zona 1 aunque con menor grado de ocupación.
- Residencial Semiintensivo Ensanche (Zona 3). Área de expansión de la zona más antigua, incluidas en parte en el "Conjunto Histórico". Inexistencia de manzana cerrada, menor intensidad del uso residencial, se incluyen en esta zonificación las Unidades de Ejecución 4, 8, 10, 12 y parte de la 3. Incluye ámbitos edificados en diferentes épocas e incluso actuaciones contemporáneas. Se establece que únicamente se fija edificabilidad en las fichas de las Unidades de Ejecución, mientras que en el resto de los casos se regula mediante el señalamiento de fondos y alturas, excepto en el caso de rehabilitación de edificios en el que se permite el mantenimiento del volumen existente aunque se supere lo señalado para la zona por el Plan.
- Residencial Extensivo, Grado 1 y Grado 2 (Zona 4). Área de expansión discontinuas, destinadas a vivienda unifamiliar, se distinguen dos grados, en función de su intensidad de uso, grado 1 de mayor intensidad (parcela mínima: 150 m²) y grado 2 de menor densidad (parcela mínima. 500m²).
- Talleres y almacenes. Zonas con buen acceso y en la periferia del núcleo
- Equipamientos y servicios. Zonas discontinuas ubicadas en el contorno próximo al límite del Suelo Urbano, con carácter aislado, así como edificaciones de gran valor destinadas al uso religioso, equipamiento cultural y de ocio y servicios turísticos.

Dentro de las calificaciones que son aplicables a todas las clases de suelo, se establecen las siguientes:

- Zonas verdes públicas.
- Zonas verdes privadas.
- Zonas deportivas. zonificación diferenciada de la de equipamientos y servicios, por las propias características morfológicas asociadas a la específica funcionalidad del equipamiento. Básicamente recoge las instalaciones existentes.
- Viario. aunque parece obvio el destino y características del uso previsto en la zona, se debe advertir la existencia de una errata en la memoria .
- Aparcamiento.

Seguidamente se realiza un análisis pormenorizado de las normas urbanísticas de cada una de las zonas:

a) Residencial centro histórico:

- Residencial en todas sus categorías, compatibles: hotelero, oficinas y comercial, almacenes y talleres (300 m² construidos y 30 CV), garantizando acceso de suministros, Servicios y equipamientos. Incompatibles: exposición y venta de automóviles, uso industrial y ganadero.
- Parcela mínima: la existente, se prohíbe la segregación. Se permite la agregación manteniendo la diferenciación parcelaria preexistente. (Considerando que la licencia de agregación y/o segregación suelen ser previas a la de obras, para poder valorar el resultado de la operación jurídica referida, ésta debería venir acompañada por un alzado alternativo).
- Ocupación: P.B. 100%, plantas alzadas 15m., salvo en caso de rehabilitación, en que se podrán mantener los fondos existentes.
- Alturas máximas: estudio pormenorizado conforme planos nº 4
- Se prohíben los retranqueos, salvo los existentes.
- Régimen transitorio: ordenación detallada pendiente de Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
- Castillo: Area del castillo y entorno (¿delimitación?), únicamente se permiten excavaciones arqueológicas y consolidación de las ruinas, todo ello con el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural (sin perjuicio que la imposición de esta limitación quepa en el ámbito de la competencia municipal, se debe advertir que para determinadas actuaciones de protección de las ruinas, o implantación de algún nuevo espacio destinado a la interpretación del monumento...etc., puede suponer un impedimento normativo para alcanzar tales fines)

b) Residencial intensivo histórico:

- Residencial en todas sus categorías, compatibles: hotelero, oficinas y comercial, almacenes y talleres (300 m² construidos y 30 CV), garantizando acceso de suministros, Servicios y equipamientos. Incompatibles: exposición y venta de automóviles, uso industrial y ganadero.

- Parcela mínima: la existente, o 100m², con anchura mínima de 6m. Se permite la agregación manteniendo la diferenciación parcelaria preexistente (*Considerando que la licencia de agregación y/o segregación suelen ser previas a la de obras, para poder valorar el resultado de la operación jurídica referida, ésta debería venir acompañada por un alzado alternativo*). Ocupación: P.B. 100% (valorar por la ponencia), plantas alzadas 15m., salvo en caso de rehabilitación, en que se podrán mantener los fondos existentes.
- Alturas máximas: estudio pormenorizado conforme planos nº 4
- Se prohíben los retranqueos, salvo los existentes.

c) Residencial semi-intensivo ensanche:

- Residencial en todas sus categorías, compatibles: hotelero, oficinas y comercial, almacenes y talleres (750 m² construidos y 45 CV), garantizando acceso de suministros, Servicios y equipamientos. Incompatibles: exposición y venta de automóviles, uso industrial y ganadero.
- Parcela mínima: 100m², con anchura mínima de 8m.
- Ocupación: P.B. y alzadas 100% si parcela < 100 m², PB= 100% y P.Alz. 75% si parc > 100 m². El Ayuntamiento podrá valorar la posibilidad de limitar el fondo máximo en los solares que no recaigan a dos calles opuestas sino a calle y Suelo No Urbanizable.
- Fondo en P. Alzadas 12m. salvo en caso de rehabilitación, en que se podrán mantener los fondos existentes.
- Alturas máximas: estudio pormenorizado conforme planos nº 4
- Se prohíben los retranqueos, salvo los existentes, en zonas no consolidadas se estará a lo previsto en las U.E.
- Edificabilidad fijada únicamente en las U.E.

d) Residencial extensivo:

- Se distinguen dos grados, el grado primero, cuyo uso dominante es el de vivienda unifamiliar en todas sus categorías, y el grado segundo previsto exclusivamente para vivienda unifamiliar aislada.
- Usos compatibles: hotelero, oficinas y comercial, almacenes y talleres (500 m² construidos y 30 CV), garantizando acceso de suministros, Servicios y equipamientos, corrales y pipetas (Peñas).
- Incompatibles: exposición y venta de automóviles, uso industrial y ganadero.
- Parcela mínima: 150m², con anchura mínima de 6m, en grado 1 y 500m², con anchura mínima de 15m. en grado 2.
- Edificabilidad y ocupación: grado 1: en zonas consolidadas con parcela mayor o igual a 120 m², edif. = 1,20 m²/m²., ocupación 60% parc. Neta. En grado 2º: edif.: 0,50 m²/m² Ocupación: 25% de parcela neta
- Alturas máximas: 2 plantas 6.50 m.

e) Talleres y almacenes:

- Uso Dominante: Talleres, Almacenes y Pequeñas industrias, excepto las molestas o peligrosas, con la adopción de las medidas correctoras para asegurar la ausencia de molestias al vecindario. *Parece existir una contradicción entre la descripción de la zona y la regulación del uso dominante.*
- Usos compatibles:, oficinas y comercial, (500 m2 construidos en edificio exclusivo) garantizando acceso de suministros y dotación de aparcamientos, Servicios y equipamientos.
- Incompatibles: Residencial, usos industriales clasificados como nocivos o peligrosos por el RAMINP, en el caso de que no pueda ser variada su clasificación mediante la adopción de medidas correctoras. Es necesario advertir sobre la existencia de actividades peligrosas que podrían no ser incompatibles con la zona en cuestión.
- Parcela mínima: 500m2, con anchura mínima de 10m.
- Edificabilidad , 1,20 m2/m2.
- Altura máxima: 1 planta y 8m en naves, 2 plantas y 8m. en oficinas
- Se permiten los retranqueos a linderos, que no son obligatorios.
- Se impone la obligación de aportar un análisis de impacto visual y paisajístico. Art. 35 de las normas.

f) Equipamientos y servicios.

- Uso Dominante: Cualquier uso dotacional excepto zonas verdes y equipamiento deportivo
- Usos compatibles: oficinas y comercial que sean necesarios para el desarrollo de la actividad principal., una vivienda por instalación, deportivo, taller y almacén relacionado con el uso dominante.
- Incompatibles: el resto.
- Parcela mínima: la existente a la entrada en vigor del plan.
- Se respetará la volumetría de la edificación existente o las condiciones de la zona en la que se inserta.
- Es preceptivo el análisis de impacto visual.

g) Zonas verdes: Como característica más particular es la distinción que se realiza sobre zona verde pública y privada.

h) Zonas Deportivas: La propuesta de ordenanzas resulta adecuada al destino de los suelos previstos, la edificabilidad se establece en 0,2 m2/m2, únicamente podría ser cuestionada la regulación de los retranqueos: " ni se fijan ni se prohíben. Deberán proponerse con carácter previo a aprobación del Ayuntamiento, justificando su oportunidad y conveniencia". Sin perjuicio de que pueda ser conveniente el pronunciamiento municipal sobre la definición de los retranqueos específicos en este tipo de edificaciones, tanto en este caso

como en las consecuencias de la documentación presentada conforme lo regulado en el artículo 35, no se deja suficientemente claras cuales pueden ser las respuestas municipales, ni el procedimiento para su elaboración. *Parece que la cuestión podría encajar en un procedimiento similar al del estudio de detalle, no obstante, para valorar correctamente la cuestión es preciso considerar la dificultad intrínseca que conlleva la regulación de aspectos estéticos, especialmente en un entorno de tan alta calidad.*

En sexto lugar, se realiza un análisis de las **Normas Urbanísticas y Ordenanzas** del Plan General de Ordenación Urbana. Con relación a las Normas Urbanísticas Generales es necesario corregir las siguientes deficiencias:

- *Artículo 1.* Existe una pequeña confusión a lo largo de todo el documento con relación al régimen urbanístico de aplicación. Conforme se establece en el artículo 164.3 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 por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón (RPLUA), el municipio de Uncastillo es un municipio asimilado, que, según se establece en el artículo 168 del RPLUA puede optar por realizar un Plan General de Ordenación Urbana que podemos denominar ordinario, o un Plan General de Ordenación Urbana de pequeño municipio con las determinaciones del artículo 169. Con la remisión que se realiza en el artículo 1 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo al artículo 32 parece optarse por la categoría de Plan General de Ordenación Urbana ordinario. Sería conveniente su expresa determinación para evitar posteriores confusiones.
- *Artículo 5.* Eliminar la última frase ya que una Revisión siempre supone la sustitución del Plan General de Ordenación Urbana que se revisa. No cabe la revisión parcial ya que en ese caso estaríamos ante un supuesto de modificación puntual.
- *Artículo 13.* Se debe eliminar la referencia a la Zona Periférica.
- *Artículo 21.* Sería recomendable hacer referencia a la existencia de un régimen específico con relación al deber de conservación y a la declaración de estado de ruina para los bienes afectados por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés en la categoría de Bien de Interés Cultural (artículo 38).
- *Artículo 26.* Corregir la frase "...En todo caso, el Ayuntamiento podrá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones excluido el suelo". El artículo 186.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón establece la obligación del Ayuntamiento y no la posibilidad.
- *Artículo 28.* Con relación a la previsión de un ámbito de Suelo Urbano Consolidado como sujeto a la ordenación pormenorizada de un Plan Especial

de Protección y Reforma Interior contradice el régimen que de estos instrumentos se realiza en el artículo 122 del RPLUA ya que en este se determina que las actuaciones de reforma interior siempre deben recaer sobre Suelo Urbano no Consolidado mientras que son las actuaciones de protección las que pueden incidir en Suelo Urbano Consolidado. En este caso que la figura que se debe determinar es la de Plan Especial de Protección de Conjunto de Interés Cultural recogida en el artículo 123 del RPLUA. Se deberá eliminar la referencia a la Zona periférica.

- *Artículo 29.2.* es incorrecta la referencia normativa al artículo 55 b) como regulador del contenido de los Plan Especial de desarrollo.
- *Artículo 29.5.* Es necesario matizar que el Proyecto Supramunicipal no se conceptúa por la legislación urbanística como instrumento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana ya que se impone a las determinaciones de éste.
- *Artículo 30.* Eliminar la referencia a la Zona periférica.
- *Artículo 31.* Se considera necesario adecuar la redacción de este artículo al tenor literal del artículo 99.3 de la Ley Urbanística de Aragón. La reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo determina que en el caso de modificación o supresión de Unidad es de Ejecución que estuvieran previstas en el planeamiento el procedimiento no será el establecido en el artículo 61 para los Estudios de Detalle sino el de efectuar la correspondiente modificación del instrumento de planeamiento. Únicamente se aplicará el artículo 61 cuando no se encontrarán previstas, realizándose, por tanto, una interpretación literal del artículo 99.3 de la Ley Urbanística de Aragón y teniendo en cuenta que el artículo 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de carácter estatal no se encuentra en vigor según se establece en la Disposición Final Primera, apartado e), de la Ley Urbanística de Aragón.
- *Artículo 32.* Con relación al régimen transitorio del área pendiente de Plan Especial de Protección y Reforma Interior cabe establecer las siguientes determinaciones. En primer lugar, adecuar la referencia al Plan Especial de Protección y Reforma Interior a Plan Especial de protección del Conjunto de Interés Artístico. En segundo lugar, con relación a la autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, es necesario adecuar la redacción dada con la del artículo 46.1 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés que exige autorización del Director General responsable previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. En tercer lugar, el sistema de cesión de viales no es aplicable ya que el artículo 219 de la Ley Urbanística de Aragón hace referencia al régimen aplicable a los pequeños municipios, no siendo el caso de Uncastillo que se integra en la categoría de municipio asimilado, conforme se determina en la nota realizada en este Acuerdo al artículo 1 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo.

Por último, con relación a la exigencia de "estar en una manzana con alineaciones claras que permitan suponer que las de hecho coinciden con las alineaciones oficiales aun sin estar fijadas por este Plan", es necesario determinar que las alineaciones oficiales deben estar determinadas por el Plan

General de Ordenación Urbana según se establece en el artículo 34 d) de la Ley Urbanística de Aragón, poniéndolo en relación con el artículo 43.3. a) de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés y a la necesidad de obtener autorización previa.

- *Artículo 34.* El Acta de alineaciones únicamente puede entenderse como una certificación integrada dentro del deber municipal de información de las alineaciones concretas existentes en una determinada parcela, sin embargo, la determinación de las alineaciones se realiza en el instrumento de planeamiento. Por otra parte, será necesario eliminar las referencias a la Zona Periférica. Asimismo, los documentos previstos en este artículo no se encuentran exigidos legalmente como adicionales al proyecto técnico visado necesario para la obtención de licencia de obras.
- *Artículo 35.* Eliminar la referencia a la Zona Periférica.
- *Artículo 48.* Es necesario distinguir entre la expropiación como sistema de ejecución o de actuación para el desarrollo del planeamiento en una unidad de ejecución, de la expropiación motivos urbanísticos.
- *Artículo 53.* Eliminar la referencia al sistema de cesión de viales que no es aplicable conforme a lo establecido con anterioridad. La obligación de cesión de terreno para viales corresponde por ley a los propietarios de Suelo Urbano Consolidado según se determina en el artículo 17 b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
- *Artículo 54.* Adecuar la normativa sobre computo de plazos dentro del procedimiento para concesión de licencias a lo establecido en los artículos 144 y siguientes del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón.
- *Artículo 55.* Poner de manifiesto que 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 de Aragón) exige aval por el 50 por ciento del coste previsto en dicho proyecto de Urbanización, sin que se prevea la posibilidad de incrementar esta proporción por el Ayuntamiento.
- *Artículo 56.* Reiterar lo establecido para el artículo 54.
- *Artículo 59.* Siguiendo el criterio establecido desde el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Zaragoza del Gobierno de Aragón, el Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, por el que se modifican los Decretos 462/1971, de 11 de marzo y 469/1972, de 24 de febrero, referentes a dirección de obras de edificación y cédula de habitabilidad, establece la necesidad de aportar en el expediente de concesión de cédula de habitabilidad la licencia municipal de primera utilización, o en su defecto, de obras para evitar que se considere oficialmente habitable una vivienda construida sin licencia de obras.

- *Artículo 67.* Corregir la referencia del artículo 200 de la Ley Urbanística de Aragón por el artículo 199 que es el que se refiere a la suspensión. Eliminar la referencia a la competencia del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- *Artículo 76. Zona 1.* Corregir la referencia al informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- *Artículo 76. Zona 2.* Da lugar a confusión la redacción dentro de los usos compatibles del de Oficinas y Comercial, ya que parece referirse a que el supuesto de establecimientos de exposición y venta de vehículos constituye una excepción al máximo de 500 m² construidos (por lo que parece que podrían construirse mayor superficie), mientras que posteriormente se incluyen como usos incompatibles los locales de exposición y venta de automóviles. Por otra parte, sería recomendable con relación a las condiciones de edificación, Parcela Mínima, que ya que se determina que "se permitirá la agregación de parcelas siempre que la arquitectura mantenga la diferenciación preexistente y no altere la conservación general de la imagen de la zona" se establezca que con carácter previo a la agregación se presente un alzado alternativo. Por último, con relación a la ocupación del cien por cien del fondo en planta baja, sin perjuicio de que en manzanas ubicadas entre viario y con una profundidad de hasta 40 ó 50 mts, la solución puede considerarse adecuada, probablemente no lo sea tanto, en aquellos casos en que la manzana sea igualmente de amplia profundidad y las parcelas limiten con vial público en una de sus fachadas. Para esos casos, parece que sería prudente, fijar un fondo máximo en torno a 25mts, para la Planta baja.
- *Artículo 76. Zona 8.* Es necesario determinar la redacción del apartado relativo a los retranqueos ya que se establece que se fijará con carácter previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
- *Capítulo II.* Eliminar las referencias a la Zona Periférica.
- *Capítulo IV. Artículo 81 Zona 1.* Se advierte que al prohibir los usos vinculados a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas, podrían resultar cuestionadas las obras de apertura de nuevas pistas forestales... etc. En esta misma clase de suelo, y para las edificaciones de nueva planta que fuesen autorizables, parece que sería conveniente, fijar al menos una parcela mínima, retranqueos mínimos a linderos y mantener la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia de obras en caso de no resultar aceptable el resultado del análisis de impacto visual.
- *Capítulo IV. Artículo 81. Zona 5.* Adecuar las determinaciones de esta zona al criterio que parece asumir el Ayuntamiento de clasificar los terrenos incluidos inicialmente en la Zona periférica, como Suelo No Urbanizable de Protección del Conjunto Histórico-Artístico.
- *Capítulo V. Artículo 82.* Conviene resaltar que el Suelo No Urbanizable Genérico se define como el suelo con valores a proteger aunque no con el carácter lo suficientemente relevante como para considerarlos Suelo No

Urbanizable Especial. Así se determina en el documento presentado, pero, sin embargo, también se le asigna un carácter residual del que carece según la legislación urbanística actualmente en vigor que atribuye el carácter residual al Suelo Urbanizable no Delimitado.

En segundo lugar, existe una cierta imprecisión en el apartado "Medidas Correctoras" con relación a la necesidad de efectuar un Análisis de Evaluación de Impacto Ambiental. Los supuestos que necesitan Evaluación de Impacto Ambiental se encuentran recogidos en la legislación correspondiente y no es necesario informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza salvo que se trate de los supuestos recogidos en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Es necesario concretar el contenido y finalidad de este apartado.

En tercer lugar, con relación a los usos cuyas construcciones están sujetas a licencia municipal, se entiende que el uso industrial no se encuentra incluido entre los determinados en el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, siguiendo el criterio interpretativo fijado por las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza, y sí dentro de los usos de utilidad pública establecidos en el artículo 24 de la Ley Urbanística de Aragón (así se establece en el artículo 75 de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal que no será de aplicación conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Urbanística de Aragón, pero es válido como criterio interpretativo e los usos del artículo 23 y 24 de la Ley Urbanística de Aragón). De esta forma, se considera necesario adecuar la redacción de los usos al criterio de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza.

En cuarto lugar, se considera que las acampadas no son un uso que requiera la tramitación del artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón.

- *Artículo 93.* Actualizar las referencias normativas.

- *Artículo 96.* Actualizar la regulación de la Evaluación de Impacto Ambiental a lo recogido en la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

- *Artículo 97.* Adecuar las referencias de las zonas de protección con relación al tipo de carretera de que se trate, conforme se establece en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras.

- *Artículo 98.* Actualizar el régimen previsto conforme se establece en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Eliminar la referencia a la necesidad de autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

- *Artículo 101.* Actualizar las referencias normativas de la regulación de la Evaluación de Impacto Ambiental:

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.- *“Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Uncastillo, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 64.3.e) 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 hasta que no se subsanen las siguientes deficiencias, de cuyo cumplimiento se dará cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, previa valoración del Ayuntamiento acerca de la necesidad de someter la documentación a un nuevo trámite de información pública, a fin de que recaiga Acuerdo de aprobación definitiva:*

- *Aportar documento de Plan General de Ordenación Urbana que recoja la voluntad municipal, la categoría de Plan General de Ordenación Urbana a la que se opta, las cuestiones que se deducen del propio informe técnico del equipo redactor, y las alegaciones estimadas como resultado del periodo de información pública.*
- *Se deberán obtener los informes de carreteras de la Diputación Provincial de Zaragoza, con respecto a la afección a la carretera provincial y el del Instituto Aragonés del Agua sobre el saneamiento y depuración de las aguas residuales, conforme a lo establecido en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. Se considera conveniente solicitar informe a la Dirección General de Interior conforme a lo establecido en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón.*
- *Completar las determinaciones relativas a la previsión de Sistemas Generales de Zonas Verdes y Equipamientos, que exige la Ley Urbanística de Aragón entre las determinaciones de un Plan General de Ordenación Urbana. En particular, se deberá determinar dentro de las zonas verdes aquellas de carácter público que conforman el sistema general de zonas verdes.*
- *Completar en la medida de lo posible las determinaciones relativas al Suelo No Urbanizable Especial conforme se establece en la parte expositiva del presente Acuerdo.*
- *Eliminar las determinaciones relativas a la Zona Periférica y a la calificación de Uncastillo como pequeño municipio a efectos urbanísticos.*
- *Corregir las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

SEGUNDO.- *Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Uncastillo y ordenar su publicación dando a los interesados la posibilidad de interponer recurso de alzada en vía administrativa ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 32.2 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del*

Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio.

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 veintisiete de febrero de dos mil tres.

Vº Bº

**EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,
P.A. EL DIRECTOR DEL S.P. DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE ZARAGOZA**

Fdo.: Gonzalo Gavín González