

**PILAR ALFARO SANTAFE SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE
ZARAGOZA,**

CERTIFICO:

Que en el Acta de la sesión celebrada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el día 27 de septiembre de 2012, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

“ARIZA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2011/140

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 29 de julio de 2011.

Mediante escrito, de fecha 12 de septiembre de 2011, se procede a la devolución del expediente debido a la carencia de requisitos formales imprescindibles para que el Consejo Provincial de Urbanismo pueda pronunciarse sobre el expediente. En fecha 12 de junio de 2012 el Ayuntamiento aporta nueva documentación.

SEGUNDO.- La documentación presentada corresponde al Plan General de Ordenación Urbana redactado por el arquitecto D. J.A. Lorente, el geógrafo J. Albisu y el ICCP V. Zorraquino. La documentación remitida cuenta con diligencia respecto de la aprobación Provisional de fecha 25 de abril de 2011.

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

CUARTO.- De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 25 de noviembre de 2010, sometiénolo a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 278 de fecha 3 de diciembre de 2010 y en “el Periódico de Aragón”, de fecha 11 de diciembre de 2010. Según informe técnico se formulan 9 escritos de alegaciones.

QUINTO.- Con fecha 25 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Ariza adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado éste se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

SEXTO.- Por lo que respecta al planeamiento actualmente vigente cabe destacar que el municipio de Ariza cuenta con Normas Subsidiarias, aprobadas con prescripciones en sesión de fecha 10 de abril de 1987, dando por subsanadas las prescripciones en acuerdo de la Comisión de fecha 13 de julio de 1989.

SÉPTIMO.- En el expediente administrativo constan los siguientes informes sectoriales:

- En la fase de Avance, consta el **Documento de Referencia para elaborar el ISA**, elaborado por INAGA, en fecha 11-03-2010. En el informe se apunta la necesidad de no superar con la clasificación de suelo urbano consolidado, el tercio del consolidado. Se solicita justificación sobre el sector Ariza Sur así como del suelo urbano no consolidado industrial, colindante con una de las áreas industriales ubicadas al nordeste del núcleo. Se cuestiona igualmente el ámbito de suelo urbanizable residencial ubicado al oeste del núcleo urbano, junto a usos industriales. Además se cuestiona la definición de suelos urbanos y urbanizables sobre terrenos de regadío y se realiza un pormenorizado análisis de los suelos no urbanizables.
- **Resolución Conjunta** de 07-01-2010 de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo. En la resolución conjunta se indica que considerando el carácter regresivo de la población, se debería justificar la conveniencia en la clasificación del sector de suelo urbanizable residencial denominado “Ariza Sur”, de igual forma se cuestiona la clasificación de suelo urbanizable industrial al norte de Ariza, en dos zonas al nordeste y al oeste, máxime considerando el horizonte máximo del plan que alcanza 15 años.
- **Informe de Carreteras** (DGA) de fecha 22-12-2010, en sentido Favorable, indicando que únicamente existen carreteras del Estado (N-II) y de DPZ (CV-680 y CV-302) en el término municipal.

- **Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural** de fecha 14-12-2010, en el que se apuntan una serie de rectificaciones a realizar en el Catálogo previamente a la obtención del Acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural.
- **Informe de ADIF** de fecha 27/12/2010 y sentido Favorable.
- **Informe, de la Dirección General de Interior de DGA, sobre Protección Civil** de fecha de 08-02-2011. En el informe se analizan los diversos riesgos que gravitan sobre el municipio así como la valoración en cuanto a su aceptabilidad, en este sentido indicar que en materia de riesgo de inundaciones se valora como no directamente aceptable y con aceptabilidad muy condicionada, la relación entre la documentación del PGOU y el Barranco Alobera, y con aceptabilidad condicionada en el caso relativo al Barranco Terrero / Río Jalón. Como medidas de mitigación del riesgo se determina la necesidad de realizar estudio de inundabilidad (500 años) y establecer las medidas de mitigación, además de establecer un sistema de alerta hidrometeorológica respecto al barranco Alobera. (no consta estudio hidrológico en la documentación del Plan).
- **Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón** de fecha 01-04-2011 en sentido Favorable.
- **Informe del Instituto Aragonés del Agua** de fecha 15-06-2011 en sentido Favorable, con recomendaciones sobre sistemas y redes de vertido, así como prescripciones en lo relativo a la consideración de las cargas urbanísticas asociadas a los usos residenciales e industriales que conecten con las redes municipales existentes.
- **Informe de la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad** del Departamento de Medio Ambiente, de fecha 07-02-2010, en el informe se pone de manifiesta una valoración favorable a la propuesta de definir un único núcleo urbano, a sí como a la amplia protección de espacios considerados como suelo No urbanizable de protección especial por causas medioambientales (Cauces, sotos y riberas, Huerta, Cubierta arbustiva natural, Cubierta arbórea natural, caminos y vías pecuarias). Por último se indican algunos aspectos a corregir en la redacción del ISA.
- **Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro**, - Area de Gestión Medioambiental de fecha 14-01-2011. en el informe se analizan los datos de superficies determinadas en el Plan para cada una de las clases de suelo y se indica además que Ariza dispone de Depuradora de aguas residuales desde el año 2009. En relación con el abastecimiento se indica que el ratio de demanda

actual se ubica entre los 100 y 500 m³/día, que dispone de una red de distribución de agua potable antigua y de tres depósitos de 400, 580 y 100 m³ respectivamente. Se indica en el informe que las expectativas de crecimiento son moderadas. El eje de la red hidrográfica la forma el río Jalón, en este tramo con pendiente baja (inferior al 0,6%), se indican además como elementos a considerar los barrancos de Carramonteagudo, de la Alobera, de las Fuentecillas, del Terrero, de los Rebollos y del Pellejero, que en sucesos torrenciales pueden provocar inundaciones en la Autovía A-2 y en el casco urbano. Se indica además que en el ISA, el promotor indica que se realizará estudio de inundabilidad y planteará medidas de protección civil frente a inundaciones procedentes de los barrancos Carramonteagudo, de la Alobera, de los Rebollos y del río Jalón. La conclusión del informe es Favorable desde el punto de vista medioambiental, a salvo de lo dispuesto en la normativa vigente en relación a las zonas de flujo preferente. (Ley de Aguas, R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio; Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, debiendo asegurarse que no resultará alterada la dinámica hidrológica de la zona.

- No constan los informes siguientes: Telecomunicaciones; CHE, sobre suficiencia de la capacidad de suministro de agua en relación con los desarrollos previsibles; CHE, sobre estudio hidrológico barranco de Alobera.

OCTAVO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

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

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

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

CUARTO.- El **objeto** del Plan General de Ordenación Urbana de Ariza es la clasificación de la totalidad del suelo incluido en su término municipal, y la determinación del modelo y definición de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El casco urbano consolidado de Ariza se ubica mayoritariamente al norte del cauce del Jalón y entre dicho cauce y la autovía a Madrid. Elementos importantes en el desarrollo de la trama urbana han sido la línea férrea y la carretera antigua carretera nacional. La primera configura un límite importante que separa el "barrio de la estación" del resto del casco urbano, mientras que la segunda ha funcionado como

eje del desarrollo de la trama urbana, comprobándose que el casco urbano ha crecido a lo largo de ésta infraestructura.

Al tratarse de un municipio que llegó a albergar más de 3.000 habitantes, su casco urbano incorpora una cierta variedad de tipos de trama urbana diferentes. Esta circunstancia, junto con la existencia de infraestructuras y accidentes geográficos de cierta importancia, tales como la Autovía a Madrid, construida a principios de los años 90, el ferrocarril, el río Jalón, todas ellas en dirección este-oeste. Así como los dos barrancos con directriz Noroeste-Sureste que atraviesan o limitan el casco urbano, configuran un entorno geográfico con cierta complejidad en su ordenación urbana.

QUINTO.- Con respecto a la **clasificación del suelo** en el documento aportado se prevé lo siguiente:

En las páginas 37 a 60 de la Memoria , se distingue la extensión de las diferentes clases de suelo.

Núcleo urbano: Ariza:

-Superficie del suelo urbano: 93,44 Has.

De las cuales:

- Suelo Urbano Consolidado: **56,97Has**
- Suelo Urbano No consolidado : **36,47 Has**

Suelo Urbano No consolidado destinado al Uso Residencial:

El suelo urbano no consolidado, se articula para su gestión en 9 UE, consideradas de Reforma interior, con ordenación detallada integrada en el PGOU y con una extensión total de 10,18 Has. (UE-6 y de la UE12 a la UE19).

Otras 10 UE convencionales, (de la UE 1, hasta la UE11, excepto la UE6) con una extensión de 11,037 Has.

Una única UE-Bod. Que corresponde con los espacios en los que se ubican las antiguas bodegas, que queda sujeto en su desarrollo a PERI, su extensión es de 2,76 Has.

Suelo Urbano No consolidado destinado al Uso Industrial:

El suelo urbano no consolidado destinado al uso industrial, se articula para su gestión en 5 UE, con una extensión total de 12,49 Has.

Núcleo urbano: Ariza:

-Superficie del suelo urbanizable delimitado: Total 27,08 Has

- Destinado al uso residencial: Sector R1 : 6,79 Has.
- Destinado al uso Industrial: Sector I1: 20,28 Has

El Plan no prevé superficie alguna clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado.

En cuanto al Suelo No Urbanizable, indicar que se distingue entre Générico y Especial.

- Suelo No urbanizable Générico: 4.264,296 Has, que se subdividen en las dos categorías siguientes:
 - Générico: 4.258,91 Has
 - Implantaciones Singulares: 5,378 Has
- Suelo No urbanizable Especial: 5.957,146 Has, que se subdividen en las ocho categorías siguientes:
 - Cauces: 190,15 Has
 - Sotos y riberas fluviales: 67,53 Has
 - Regadío: 473,08 Has
 - Cubierta arbustiva natural: 3.001,263 Has
 - Cubierta arbórea natural: 1.990,72 Has
 - Desprendimientos:1,574 Has
 - Infraestructuras viarias rurales (Caminos): 137,739 Has
 - Vías de Comunicación: 95,077Has

SEXTO.- Por lo que respecta al análisis de la estructura de la ordenación y clasificación del suelo cabe indicar lo siguiente:

La específica situación del municipio, en el valle del Jalón, con el casco urbano, mayoritariamente desarrollado entre la Autovía AII (Autovía de Aragón) y el ferrocarril configuran una cierta potencialidad en la que se pretende apoyar el desarrollo futuro del municipio, que en la actualidad se encuentra en una situación de recesión demográfica. En este sentido, indicar que puede valorarse positivamente la definición de la variante a la carretera de Ariza hacia Cabolafuente, si bien, se debe indicar que es necesario contar con el Informe Favorable de DPZ, respecto del Plan tramitado. De igual forma, se debe indicar que la importancia de los ejes correspondientes a las infraestructuras viarias dependientes del Estado; así como el eje correspondiente al río Jalón han sido tratados correctamente y suponen invariantes adecuadamente relacionadas con la ordenación del resto de los usos urbanos previstos. En este sentido, indicar que en el expediente municipal constan los correspondientes informes de carácter favorable de Fomento, ADIF y CHE.

En los aspectos relativos al análisis de los riesgos que se deducen de la relación entre el medio geográfico y la ordenación proyectada, en el informe de Protección Civil, se pone de manifiesto que dentro

de la categoría de aceptabilidad muy condicionada, se encuentra el riesgo asociado a las inundaciones que provienen del barranco de la Alobera. En este sentido, indicar que en el Plan se reserva una zona de anchura variable a lo largo del recorrido del barranco que se califica como zona verde. Resulta preciso realizar el correspondiente estudio hidrológico del barranco, con el fin de determinar la inexistencia de riesgos por inundación en los ámbitos de suelo urbano correspondientes a la unidad de ejecución 2 y UE-15, y las manzanas de suelo urbano consolidado ubicadas entre ambas unidades de ejecución y la antigua carretera nacional, en las manzanas colindantes con el mencionado barranco. En cualquier caso, el mencionado estudio abarcará la totalidad de la traza del barranco a lo largo de los suelos urbanos del municipio, y deberá contar con el informe favorable de CHE.

En cuanto a la clasificación del suelo, indicar que en primer lugar se observa una gran cantidad de suelo urbano no consolidado, de tal modo que éste supone la tercera parte del total que se clasifica como suelo urbano, si bien, debería haberse contemplado éste máximo por áreas homogéneas y no sobre la totalidad del suelo urbano considerado como si éste fuese un área única.

Seguidamente se detallan los parámetros que recoge el plan sobre las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado que define:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

U. EJECUCIÓN	SUPERF.	ZONA	EDIF.	% CESIONES	Nº VIVS.	DENSIDAD	REF. INTERIOR
UE1	10039,46	POL400	0,6	19,72	20	19,92	NO
UE2	2269,61	POL200	1	44,76	6	26,44	NO
UE3	10382,4	POL400	0,6	22,22	20	19,26	NO
UE4	25915,59	POL400	0,6	35,68	42	16,21	NO(*)
UE5	15785,51	MAINR	2,41	61,65	107	67,78	NO(**)
UE6	830,33	MAINR	2,69	31,64	12	144,52	SI
UE7	7095,03	POL200	1	47,46	18	25,37	NO
UE8	8220,48	POL200	1	49,03	20	24,33	NO
UE9	6684,16	POL200	1	29,18	23	34,41	NO
UE10	9113,85	P200ZOV	1-2	42,59	40	43,89	NO
UE11	14863,46	POL200	1	45,01	40	26,91	NO
UE12	1868,33	MAINR	1,9	34,42	24	128,46	SI
UE13	836,82	C.ANTIG.	3	16,21	14	167,30	SI
UE14	18174,48	AGR-VIV	0,8	S/RPUA	22	12,10	SI (P.E)
UE15	44712,89	AGR-VIV	0,8	S/RPUA	56	12,52	SI (P.E)
UE16	7760,3	POL200	1	37,06	24	30,93	SI
UE17	8694,24	POL200	1	35,18	28	32,21	SI
UE18	10517,18	POL200	1	23,74	40	38,03	SI
UE19	8411,35	POL200	1	24,39	31	36,85	SI
				TOTAL	587	VIV.	

UEBOD	27595,41	BOD	0,1	S/RPUA	0	0,00	SI / PERI
UEI-1	17992,01	IND.	0,8	11,78			NO
UEI-2	2498,58	IND.	0,8	35,3			NO
UEI-3	19896,4	IND.	0,8	16,23			NO
UEI-4	42618,38	IND.	0,8	18,22			NO
UEI-5	41934,15	IND.	0,8	5,29			NO
	12,49	HAS					

En primer lugar, se debe indicar que la superficie prevista por el Plan tramitado en suelo urbano no consolidado, con destino al uso residencial alcanza 21,2 hectáreas de superficie y un total de 587 viviendas que suponen capacidad para $(587 \times 3) = 1761$ habitantes.

Esta previsión en suelo urbano no consolidado multiplicaría por 1,6 la población actual del municipio, cuestión que no parece corresponderse con la dinámica demográfica que viene desarrollándose durante los últimos años y que por lo tanto únicamente podría guardar relación con un cambio de tendencia motivado por el desarrollo industrial que también incorpora el Plan.

Analizando el entorno del casco urbano, se comprueba que existen gran cantidad de vacíos entre las edificaciones que se han ido realizando, de tal forma que la extensión que se engloba como suelo urbano destinado al uso residencial, es mucho mayor de la que habitualmente correspondería a la población actual del municipio, considerando además que en la trama construida se produce una coexistencia de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

Considerando la excesiva superficie destinada al uso residencial en suelo urbano no consolidado, y poniéndola en relación con la gran extensión de superficie que se ocupa de forma más o menos dispersa, parece que resulta más adecuado, fomentar el desarrollo de las unidades de ejecución más próximas al centro urbano, como consecuencia de ello, se propone el cambio de clasificación y/o uso del suelo de las siguientes unidades de ejecución:

UE1.- Se ubica en el límite Oeste del suelo

En el Plan General, se incluyen terrenos que en la actualidad no cuentan con los servicios urbanos necesarios, no existiendo trama urbana alguna. Por otra parte, parece lógico que el uso residencial quedase limitado a un fondo de 20 mts a ambos lados de la Carretera de Madrid, resultando una respuesta coherente con la existencia del uso residencial, en su forma de vivienda unifamiliar que actualmente se

produce en la primera de las tres manzanas que configuran el límite oeste del suelo urbano al sur de la travesía urbana de carretera nacional a Madrid.

Por todo ello, y considerando además la inexistencia de servicios urbanos en el suelo que se clasifica como urbano consolidado industrial, parece que sería más correcto, que la totalidad de dichos suelos, a ambos lados de la carretera nacional, se destinasen al uso global industrial, clasificándolos como suelo urbanizable.

Entorno del Barranco de la Alobera:

Tal y como se deduce del informe de Protección civil, el riesgo "muy condicionado" por causa de inundaciones por el barranco de la Alobera, para su aceptabilidad, exige como medidas de prevención la elaboración de estudio hidrológico y análisis de inundabilidad, además de la implementación de sistema de alerta por riesgo de avenidas. La traza del barranco afecta de forma más significativa a las unidades de ejecución Nº: 2, 5, 6,14,15 y a las manzanas edificadas a ambos lados del pontón sobre el que se ubica la travesía de la carretera. Además, tal y como puede comprobarse en la realidad física, buena parte de los ámbitos correspondientes a las unidades de ejecución 14 y 15, en la actualidad se encuentran sin edificación, sin trama urbana alguna y otros ocupados por pequeñas edificaciones agrícolas.

Una vez analizados los riesgos y deducidos los límites razonables dentro de los que se deben limitar los usos residenciales, deberá realizarse el ajuste de la superficie de las unidades de ejecución 14 y 15, particularmente en sus extremos mas alejados del casco urbano consolidado.

Ámbitos al sur del ferrocarril:

En éste ámbito se incluyen las unidades de ejecución UE-3 y UE-4, destinadas al uso residencial. Se indica en las fichas del Plan, que la UE-4, cuenta con reparcelación aprobada. Por otro lado, se debe indicar que tanto en los informes de Ordenación del Territorio como en el ISA, se indica que debería evitarse la ocupación de los terrenos de huerta.

En este sentido, indicar que tiene menor justificación la clasificación como suelo urbano no consolidado industrial correspondiente a la UEI-1, que se ubicaría entre las naves existentes y el río Jalón. Máxime, considerando la gran superficie que ha sido prevista en el Plan destinada al uso residencial. Por ello y atendiendo además a las recomendaciones comentadas anteriormente, parece lo más lógico que fuese suprimida tanto la unidad de ejecución comentada, como la superficie clasificada como suelo urbano residencial, que se ubica entre dicha UE y el equipamiento destinado a residencia de ancianos existente junto al Jalón.

Ámbitos ubicados al sur-este del casco urbano consolidado, entre Ayto y N-IIa:

Comprende las unidades de ejecución N^o, 7,8,9,10,11,12. Sin perjuicio de que en estos casos también se invaden terrenos que parcialmente se encuentran ocupados por huerta, su desarrollo facilita la conexión a lo largo del límite sureste del casco urbano consolidado, entre el Ayuntamiento y la N-IIa. En lo relativo a la ordenación final de la trama urbana proyectada, parece una solución acertada, no obstante, se debe indicar que el hecho de fragmentar el desarrollo en 6 unidades de ejecución, sin una prelación en su desarrollo puede conllevar dificultades para poder realizar una urbanización coherente del conjunto. Por otra parte, considerando la extensión del conjunto de estas unidades de ejecución, se comprueba que alcanzan unas 4,78 Has, por cuanto sería más correcto, que el conjunto del ámbito resultase incluido en el Plan General como un sector de suelo urbanizable delimitado.

Ámbitos ubicados al Nor-este del casco urbano consolidado, entre Cerro de San Cristo, Calle Independencia y nudo de conexión con la Autovía de Aragón:

Se trata de un amplio espacio destinado al uso industrial, que se clasifica como suelo urbano no consolidado y que se desarrolla a ambos lados de la conexión entre la Autovía y la travesía urbana de la carretera nacional. Considerando la superficie que alcanzan las UEI con los números 2,3,4,5 y que son 10,7 Has, encontrándose servidas únicamente por el referido enlace entre carreteras y con el vial de acceso al Cementerio, parece que no puede indicarse que la totalidad de la superficie pueda considerarse suelo urbano no consolidado, por más que tal y como se aprecia en la fotografía aérea, en el ámbito se encuentren construidas algunas naves industriales. Por lo tanto, considerando la superficie global a ordenar, sería más adecuado que fuese incluida en un sector de suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial. Alternativamente a esta solución, cabría plantear un ajuste de la extensión del ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado industrial, ajustándolo al entorno efectivo de los servicios existentes.

Ámbitos correspondiente a la ladera en la que se ubica el uso tradicional de Bodegas:

Tal y como viene siendo una constante en buena parte de los planes generales de muchos municipios de la Provincia, el Ayuntamiento ha optado por dejar la ordenación del espacio ocupado por la bodegas, sujeto a su ordenación detallada mediante Plan Especial.

UE-BOD	DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO	ZONA	EDIFICABILIDAD ZONAL
	PERI	COOPERACIÓN	0,20	BODEGAS	0,1 m ² /m ²
OBJETIVOS:	Corresponde al área de "bodegas" existente en la ladera N del cerro del Castillo, que requiere de ordenación y urbanización a través de PERI, para el uso actual de "bodegas", excluyéndose el uso residencial.				
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONA	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO	BODEGAS	MÁXIMA
27.595,41		s/RPUA	s/RPUA		5.519,08
100,00%					

Número máximo de viviendas: 0

SEPTIMO: Por lo que respecta al Suelo urbanizable delimitado:

El plan tramitado, únicamente propone dos sectores de suelo urbanizable delimitado, uno de ellos destinado al uso industrial, y directamente relacionado con el nudo de acceso desde la autovía y otro sector destinado al uso residencial ubicado principalmente entre la carretera hacia Cabolafuente, el ferrocarril y la variante prevista al sur-este del casco urbano.

Las fichas de estos sectores son las siguientes:

SECTOR INDUSTRIAL "I-1".

Uso predominante logístico e industrial: *"Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de material, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., aun cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado u otras análogas."*

Usos compatibles: comercial, terciario, hostelería

Superficie del Sector: 202.794,60 m²

Aprovechamiento medio: 0,55

Edificabilidad bruta máxima: 0,55 m²/m² (s/. sector, sin SG/a)

Sistema de actuación: cooperación.

Determinaciones vinculantes (inaga):

- La superficie perteneciente al monte consorciado y poblado de vegetación forestal no podrá ser objeto de reclasificación si previamente no ha sido rescindido el consorcio.
- De forma previa a la reclasificación se deberá realizar una prospección botánica, elaborada por técnico competente, que determine la existencia o no de *Thymus Loscosii* y, si fuera necesario en función de los resultados, se realizará una modificación de la superficie del polígono para proteger a la especie. Los resultados obtenidos deberán ser remitidos al INAGA.

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: zona industrial (ZI)
- Orlas verdes junto al barranco y acceso principal

Desarrollo:

Plan Parcial
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

SECTOR RESIDENCIAL "R-1".

Uso predominante residencial unifamiliar.

Superficie del Sector: 67.987,06 m²

Aprovechamiento medio: 0,5

Densidad global: 25 viv/ha

Número máximo de viviendas: 170

Edificabilidad bruta máxima: 0,5 m²/m² (s/. sector, sin SG/a)

Sistema de actuación: cooperación.

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

- sistema general de verde adscrito: 5 m²/hab (3 hab/viv) a ubicar junto al ferrocarril

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: POL-200

Desarrollo:

Plan Parcial
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

Desde el punto de vista técnico se debe indicar que el sector destinado al uso residencial , ha sido cuestionado en los informes que obran en el expediente, puesto que supone la ocupación efectiva de terrenos de huerta, que además se ubican en su mayor parte más allá de la línea de ferrocarril, sin que haya razones objetivas, apoyadas en el crecimiento demográfico previsible, que hagan suponer la necesidad de colonización por la trama urbana de tales espacios.

Por otra parte, no se dispone del informe favorable de la Diputación Provincial de Zaragoza (DPZ) sobre las carreteras incluidas en el término municipal, y especialmente sobre la variante de la población propuesta, que a fin de cuentas, a priori, supone la mejora en el trazado y funcionalidad de la carretera hacia Cabolafuente. Únicamente en el caso de que el polígono destinado a usos logísticos que se prevé junto al acceso desde la Autovía se hiciese realidad y además se obtuviese el informe favorable de la DPZ sobre la variante apuntada, es cuando podría volver a valorarse la opción de crear el sector residencial que se define.

En cuanto al sector de más de 20 has destinado al uso industrial, ubicado al Norte de la A-II, indicar que podría ser más adecuado su consideración como un ámbito de suelo urbanizable no delimitado, que propiamente como un suelo urbanizable delimitado. Ello permitiría realizar, en el trámite de consulta previa, la determinación de las infraestructuras y medios específicamente necesarios para la totalidad del suelo no delimitado, pero graduando su específica implementación en función de la superficie que en un momento concreto fuese necesario satisfacer por causa de necesidad efectiva de urbanización.

OCTAVO: En lo relativo al suelo no urbanizable, indicar que se distingue entre el suelo no urbanizable genérico y el especial, y dentro de esta segunda categoría se clasifica en los tipos siguientes:

- A): Protección del ecosistema natural:
 - Protección de cauces (SNUE CC).
 - Sotos y riberas fluviales (SNUE SR).
 - Cubierta arbustiva natural (SNUE CA)
 - Cubierta arbórea natural (SNUE MC).

- Montes catalogados (SNUE MC).
- B): Protección del ecosistema productivo agrario
 - Protección del regadío tradicional (SNU PC)
- C) Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE-PC)
- D Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias
 - Comunicaciones viarias e infraestr. Hidráulicas (SNUE SCI)
 - Servidumbres (SNUE SER)
 - Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): Zonas Inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1).
 - Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): Desprendimientos: (SNUE D).

La regulación del suelo no urbanizable se encuentra ajustada a la clasificación y categorías del suelo no urbanizable, el PGOU limita el uso de vivienda unifamiliar, exclusivamente a los casos de vivienda unifamiliar aislada vinculada a explotaciones agrícolas.

Deberá obtenerse el Informe Favorable de la Dirección General de Conservación del Medio Natural.

NOVENO: Por último indicar que en el suelo urbano, se establecen las zonificaciones siguientes:

- Zona de Casco Antiguo (CA): Parc. Min. 100m2 (altura en función de posición y trama)
- Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR):
- Manzanas sin alineación interior definida. (MAIND)
- Parcelas de Ordenación Libre (POL)
- Zona de Ordenación Volumétrica (ZOV)
- Zona Industrial (ZI)
- Zona de Bodegas (BOD)
- Zona agrícola con tolerancia de viviendas (AGR-VIV).

Se ha realizado un adecuado análisis de las diversas tramas urbanas que configuran el casco consolidado del municipio y las ordenanzas responden adecuadamente a los invariantes morfológicos que se deducen de las zonas a las que se encuentran asociadas. No obstante, se debe significar que no consta regulación específica para la zonificación de Equipamientos. Podemos convenir en que por su propia naturaleza y función específica en la trama urbana, la regulación de éstos ámbitos no debe resultar constreñida por unas ordenanzas excesivamente limitativas, sin perjuicio de que sí deberían fijarse unos

límites suficientemente amplios y, en todo caso, podría articularse la necesidad de redacción de estudio de detalle para ajustar la ordenación.

DÉCIMO: En relación al Catálogo, se deberá aportar informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar, ordenando la publicación de las Normas Urbanísticas, los siguientes ámbitos:

- El Suelo Urbano Consolidado residencial, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes, salvo el correspondiente a las manzanas ubicadas a los lados del barranco de la Alobera (hasta tanto no se obtenga informe favorable sobre aceptabilidad del riesgo de inundación que se deduzca del estudio hidrológico del barranco y análisis de inundabilidad del suelo urbano definido en el Plan), las manzanas ubicadas al Oeste del casco urbano hasta tanto no se reajuste el fondo de las mismas desde el vial urbanizado correspondiente a la Carretera Nacional y los espacios zonificados como Equipamiento.
- El Suelo No Urbanizable.

SEGUNDO.- Denegar, de acuerdo con los argumentos expresados en los precedentes fundamentos de derecho, los siguientes ámbitos:

- El Sector SUz/D Residencial R-1, por resultar innecesaria la ocupación de terrenos de huerta del Jalón, más allá de la línea del ferrocarril, considerando el crecimiento demográfico actual.
- La configuración de la unidad de ejecución UEI-1, debiendo ajustarse el límite del suelo urbano a un fondo razonable desde los servicios existentes, evitando la extensión del uso industrial sobre terrenos de huerta.

TERCERO.- Suspender, de acuerdo con los argumentos expresados en los precedentes fundamentos de derecho, los siguientes ámbitos:

- Los suelos urbanos consolidados ubicados al Este del Casco urbano, así como las unidades de ejecución: UEI-3, UEI-4 y UEI-5, al no resultar acreditado su carácter como suelo urbano y resultar una superficie total destinada al uso industrial superior a la que previsiblemente sería precisa en un futuro inferior a 15 años, atendiendo al crecimiento existente en el municipio.
- Las manzanas de suelo urbano que lindan con el barranco de La Alobera hasta tanto no sea realizado estudio hidrológico, análisis de inundabilidad y se propongan medidas que hagan el riesgo admisible conforme al Informe de Protección Civil.
- La manzana residencial situada al oeste del casco urbano y al norte de la carretera nacional, hasta tanto no se defina un fondo adecuado desde la alineación viaria, debiendo ser integrado el resto junto al sector industrial antes aludido.
- El ámbito destinado al uso industrial ubicado al oeste del casco urbano, así como la UE-1, que se propone destinada al uso residencial. Se deberá ajustar a un fondo razonable, desde la carretera nacional el suelo urbano destinado al uso residencial, debiendo reajustar la extensión del resto y en todo caso dejarlo sujeto a un plan especial, en el que se fijen las cesiones mínimas de equipamiento.
- El Sistema General Viario de conexión entre carretera nacional y carretera local hacia Cabolafuente, hasta tanto no se disponga de informe favorable de Carreteras de la Diputación Provincial de Zaragoza; igualmente, se debe incardinar la financiación del sistema en el estudio económico financiero del Plan.
- La zonificación de equipamiento hasta tanto no se incorpore una regulación adecuada a su funcionalidad en la trama urbana.

En otro orden de cosas, cabe indicar que la “Vereda del Cachorro” no aparece grafiada en los planos como Suelo No Urbanizable Especial. Debe subsanarse dicho aspecto.

De acuerdo con lo expuesto en los precedentes fundamentos de derecho se recuerda que han de aportarse los siguientes informes sectoriales:

- Deberá aportarse Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (art. 25. R.D.Leg 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Del mismo modo, deberá obtenerse informe del citado organismo sobre el estudio hidrológico del barranco de Alobera.
- Deberá aportarse Informe relativo a las Telecomunicaciones que debe emitir el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, tal y como señala el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, Ley General de Telecomunicaciones.

- Deberá aportarse informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza relativo al Catálogo.

CUARTO.- Suspender el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, debido a la necesidad de contar con informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ariza e interesados.

SEXTO.-Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 27 de septiembre de 2012”.

Y para que así conste y a los efectos oportunos se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 27.5 in fine de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en Zaragoza a 28 de septiembre de 2012.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos