

MARIA JESÚS LATORRE MARTÍN, 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 22 de junio de 2017 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

CHIPRANA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2015/127.

Visto el expediente de de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Chiprana, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación en este expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 11 de mayo de 2017. Esta Delimitación de Suelo Urbano se redactó por encargo del Ayuntamiento de Chiprana, con asistencia de la Agencia Provincial de Planeamiento y Desarrollo Municipal de la Diputación Provincial de Zaragoza.

SEGUNDO.- La Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, en función de lo establecido en el art. 69 bis, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, en sesión extraordinaria de fecha 28 de enero de 2014.

La Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana fue sometida al trámite de información pública, por período de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 49, de 1 de marzo de 2014.

En el periodo de información pública fueron presentadas dos alegaciones, según consta en certificado del Secretario del Ayuntamiento de Chiprana, obrante en el expediente, de fecha 18 de junio de 2015. Dichas alegaciones fueron la primera de ellas estimada con condiciones y la segunda desestimada. Con fecha 29 de abril de 2015 se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Chiprana a la aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano. Con fecha 22 de septiembre de 2015 el Consejo Provincial de Urbanismo ya se pronuncian sobre la presente DSU procediéndose a la suspensión de la misma.

TERCERO.- Con fecha 23 de febrero de 2017 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se vuelve a pronunciar en relación a este expediente en los siguientes términos, según se expresa en la parte dispositiva del acuerdo:

"PRIMERO.- Mantener la suspensión de la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana en tanto no se presente un texto refundido en el que se recojan todas las correcciones de los reparos efectuadas.

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Chiprana.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón."

CUARTO.- La nueva documentación técnica, aportada únicamente en soporte papel y digital, consta de:

- Memoria.
- Ordenanzas de edificación y urbanización.
- Estudio geológico-geotécnico.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 14 de junio de 2017, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; 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; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, aplicable para aquellos instrumentos urbanísticos cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013.

SEGUNDO.- El municipio cuenta en la actualidad con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente en octubre de 1978. Con posterioridad se llegó a redactar un Plan General de Ordenación Urbana, aprobándose provisionalmente en 2007, pero no de forma definitiva. El último acto administrativo efectuado desde la Subdirección Provincial de Urbanismo de Zaragoza en relación a este expediente data del 4 de mayo de 2012, consistiendo en la devolución del mismo, por defectos procedimentales y documentales detectados.

TERCERO.- El objeto del presente acuerdo es constatar que se han cumplido las prescripciones impuestas en el Acuerdo adoptado en sesión de 23 de febrero de 2017 del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana.

CUARTO.- Para llevar a cabo un análisis y valoración de la corrección de reparos presentada por el Ayuntamiento de Chiprana se reseñan a efectos expositivos, entrecuilladas y en cursiva, las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión de 23 de febrero de 2017, concretamente en su fundamento de derecho cuarto. Además, para mayor claridad se graffa en negrita y cursiva lo que ya fue indicado en el Acuerdo de septiembre de 2.015.

“Respecto a la documentación gráfica, señalar que los planos de ordenación deben estar únicamente constituidos por los actualmente denominados PO2, PO2.1 y PO2.2, correspondientes a la ordenación del suelo urbano. En ellos debe definirse las rasantes, que actualmente no se encuentran representadas. El contenido del plano PO1 “Plano de ordenación. Estructura Orgánica”, relativo a la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial, debe entenderse a título informativo, y como tal, debe recogerse en planos de información, no de ordenación.”

“En la nueva documentación se aportan los tres planos indicados, sin grafía de las rasantes, que debieran incorporarse si se dispone de esa información. No se proporcionan los restantes planos. Se señala que el PO-1 pasará a denominarse PI-8. Dicho PO-1 recogía la estructura orgánica del término municipal, grafiando los suelos no urbanizables especiales, por lo que se valora favorablemente la propuesta puesto que realmente se trata de un documento informativo. No obstante, al haberse presentado únicamente los planos de ordenación, se debe señalar que la documentación final deberá aportar la totalidad de planos tanto de información como de ordenación.”

La documentación de marzo de 2.017 ha sido modificada en estos extremos, incluyendo los planos de información corregidos, y los planos de ordenación completados con las rasantes.

“Respecto a dicha representación de la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial, ha de hacerse constar que éste es un contenido complementario que el municipio puede o no incluir en la Delimitación de Suelo Urbano. De optarse por realizar dicha representación, en la clase y categoría de suelo no urbanizable especial únicamente se podrán incluir:

- ***El suelo reservado de transformación por legislación.***
- ***El suelo que presente riesgos para personas y bienes.***
- ***El suelo preservado de transformación por los valores que concurren en ellos, cuando dichos valores se encuentren recogidos en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.***

De acuerdo con esto, deberán revisarse las consideraciones efectuadas en relación al suelo no urbanizable especial, ya que han sido incluidos terrenos dentro de esta clase y categoría de suelo que no merecen tal consideración. Tal es el caso, por ejemplo, de los terrenos ocupados por líneas eléctricas o los terrenos incluidos en algunas categorías de protección de ecosistema natural.”

“Se propone eliminar, de acuerdo con lo anterior, del suelo no urbanizable especial esas dos categorías citadas, no obstante, no se aportan los planos corregidos, debiéndose presentar para comprobar que el cambio se ha efectuado correctamente.”

En la documentación de marzo de 2.017 se modifican estos términos, de tal forma que las categorías del suelo no urbanizable quedan corregidas en el artículo 304 de las ordenanzas, así como en los planos de información correspondientes.

“En todo caso, ni en la documentación gráfica ni en la escrita debe existir ningún tipo de representación, determinación o contabilización de superficies relativas al suelo no urbanizable genérico, ya que no es objeto de regulación en este instrumento de ordenación urbanística.”

"Se propone eliminar todas las referencias al suelo no urbanizable genérico, cambios que se deberán comprobar en la documentación final."

Así se ha procedido en la documentación de marzo de 2.017.

"En lo que se refiere a la inclusión de nuevos terrenos situados en la zona oeste del municipio hasta la rotonda, no existen inconvenientes por disponer de servicios desde la Avenida Juan Carlos I. No obstante, es necesario indicar que, teniendo en cuenta la delimitación vigente ampliada ahora, queda una manzana de dimensiones bastante considerables, llegando a profundidades de hasta 85 metros medidas entre la Avenida Juan Carlos I y la circunvalación."

No hay que perder de vista que la mayor parte de este ámbito ya es considerado suelo urbano en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente pero, en todo caso, se debe garantizar la viabilidad de su ejecución sin necesidad de una actuación integrada. Esta consideración es extensible a la zona este situada junto a la zona deportiva."

"A este respecto, se indica únicamente lo ya señalado en el acuerdo, que dicha zona ya estaba integrada en el suelo urbano del PDSU vigente, no aportando mayor justificación al respecto. En este sentido, y sin perjuicio de contar con dicha preexistencia, sería conveniente completar dicha justificación en relación a las dos zonas y a los parámetros que resulten de aplicación."

En la memoria incluida en la documentación de marzo de 2.017 se pormenoriza más al respecto, indicándose que la anchura de manzana queda justificada al disponer de acceso directo en todos sus frentes, y la ordenación a aplicar es coherente, según los parámetros urbanísticos definidos para el área tipológica homogénea "Extensión".

"Por otro lado, cabe señalar que la circunvalación no tiene servicios urbanísticos ni puede considerarse integrada en la malla urbana, debiéndose sacar del perímetro de la Delimitación de Suelo Urbano. De hecho, expresamente, el artículo 12 del TRLUA especifica que puede considerarse suelo urbano los terrenos que, careciendo de alguna infraestructura o servicio pueda llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, no pudiéndose considerar, a estos efectos, las carreteras de circunvalación."

En relación con lo anterior, cabe indicar también que no se debe permitir que el suelo colindante con la circunvalación sea considerado como urbano salvo que el acceso y los servicios urbanísticos (ya existentes o de conexión inmediata) provengan de otros viales interiores al casco urbano y no de la propia circunvalación. Valga esta indicación para el restante suelo que se incorpora a la delimitación, colindante a dicha carretera, desde las piscinas hacia el norte y noroeste del núcleo hasta el encuentro con la prolongación de la calle de San Miguel. En todo caso, y si bien ha quedado fijada una línea límite de

edificación respecto a la circunvalación, junto a la carretera hay zonas de cierta pendiente que convendría dejar como espacios libres o zonas verdes, como se ha procedido en la zona de equipamientos. Debe señalarse, además, que en la actualidad no hay ninguna edificación en uso con acceso directo desde la carretera (sólo alguna construcción en ruinas de tipo almacén agrícola), por lo que, y siempre sin perjuicio de las competencias de la Diputación Provincial de Zaragoza sobre la circunvalación de su titularidad, en la medida de lo posible, debiera mantenerse esa situación por motivos de seguridad viaria.

Así pues, en lo que se refiere a la delimitación propuesta en las zonas indicadas, debe justificarse dos aspectos:

- **La condición de suelo urbano, por disponer de los accesos y servicios urbanísticos o poder contar con ello mediante la mera conexión a los existentes, desde viales integrados en suelo urbano.**
- **La posibilidad de ejecución sin necesidad de una actuación integrada, mediante obras ordinarias."**

"Se indica ahora, corroborando además la información proporcionada por el propio Ayuntamiento, que la circunvalación no es propiedad de la DPZ, sino que el vial fue realizado por la corporación municipal, y cuenta parcialmente con los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público. Este hecho se encuentra suficientemente acreditado con la aportación por parte del Ayuntamiento de los siguientes documentos:

- *Certificación del secretario del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 19 de abril de 1.994, de compraventa de terrenos a varios vecinos para realizar la Avenida de la Circunvalación.*
- *Escritura de la compraventa.*
- *Informe del técnico municipal relativo a dicha vía.*
- *Acuerdo de la Junta de Gobierno de 8 de junio de 2.016, aclaratorio del carácter de la Avenida de la Circunvalación como vía urbana.*

Advertido el error de apreciación en relación al vial señalado, no cabe sino considerar el vial como urbano, siendo conveniente, únicamente, apuntar que, en su caso, se completarán los servicios urbanísticos pertinentes mediante obras ordinarias. También, resaltar la conveniencia de que la urbanización que se efectúe en el futuro garantice la seguridad y adecuación del tránsito peatonal."

Respecto a esta cuestión, no cabe establecer nuevas consideraciones derivadas del análisis de la documentación de marzo de 2.017, puesto que el error ya quedó demostrado anteriormente.

"En cuanto a la inclusión en suelo urbano de los equipamientos municipales, ésta se considera correcta, quedando separados de la circunvalación por espacios libres de uso público con una pendiente pronunciada. También se considera correcta la inclusión de los terrenos de la zona aledaña al sur de las instalaciones deportivas, en los que se constata que existe una granja de ovejas (por tanto, plenamente

inserta en el núcleo), respecto a la cual se ha de indicar que se deberá estar a la normativa sectorial vigente relativa al incumplimiento de distancias de instalaciones agropecuarias a núcleos de población."

"En este sentido, en el documento aportado, se señala que la memoria incluirá en su Título III, Capítulo 5, el siguiente párrafo: "De acuerdo al Decreto 94/2009, Disposición transitoria primera, todos los titulares de instalaciones ganaderas deberán solicitar al Ayuntamiento, hasta el 31 de diciembre de 2015, la regularización jurídico-administrativa de sus explotaciones".

No obstante, esto ya no resulta de aplicación al haber pasado ya esa fecha, por lo que no procede la inclusión del párrafo. Sin perjuicio de la indicación que se efectuó en su momento al Ayuntamiento, de estar a la normativa sectorial vigente, no parece necesario hacer ninguna consideración al respecto dentro de la memoria."

Finalmente, el párrafo señalado no se ha incorporado al documento de marzo de 2.017, pero sí se señala en el citado Título III, Capítulo 5 de la memoria, dedicado a las explotaciones ganaderas existentes en el municipio, la normativa sectorial vigente que resulta de aplicación, por lo que no procede hacer ninguna consideración adicional al respecto.

"En relación a la Memoria y Ordenanzas indicar que con carácter general, debe ser revisada la totalidad de Ordenanzas presentadas, ya que incluyen consideraciones y regulaciones que son propias de un Plan General, no teniendo cabida, sin embargo, en una Delimitación de Suelo Urbano. Del mismo modo se debe actuar respecto a la Memoria aportada, que dedica un título completo (Título VIII) al modelo territorial de evolución urbana y ocupación del territorio, definiendo clases de suelo, calificaciones, modos de gestión, aprovechamientos..., no procedente.

Según esto, resulta conveniente señalar que el contenido de las Ordenanzas se debe ceñir a lo regulado por los artículos 71 y 72 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y no se regularán determinaciones que corresponden al planeamiento urbanístico.

De acuerdo con lo anterior, de forma indicativa no exhaustiva, cabe indicar las siguientes consideraciones en lo que se refiere a las Ordenanzas:

- Se deben evitar regulaciones tales como la posible revisión de la Delimitación de Suelo Urbano, ya que, lógicamente, no tiene cabida fundándose en posibles alteraciones relevantes de la ordenación estructural, y en consecuencia, el procedimiento para ello no se encuentra regulado en la vigente Ley de Urbanismo."***

"Se indica la corrección del reparo eliminando el artículo 3 "Revisión de la DSU" de las Ordenanzas y cualquier otra referencia que haya a la revisión de la DSU, (sin indicar en qué puntos), y se modifica la redacción del artículo 4 "Modificación de la DSU", que siendo ahora el artículo 3, remite a lo establecido en los artículos 85 y 86 del TR LUA. Esta remisión es errónea, encontrándose regulada la modificación de este instrumento de ordenación en el artículo 76, que remite a los procedimientos fijados en los artículos 74 y 75, por lo que la redacción final del

artículo 3 "Modificación de la DSU" de las Ordenanzas debe corregirse conforme a dichos artículos. Se revisan igualmente los antiguos artículos 6 "Estructuración del suelo" (ahora artículo 5), artículo 10 "Clasificación del suelo" (ahora artículo 7), artículo 14 "Figuras complementarias" (ahora artículo 11) y artículo 70 "Finalidad" (ahora artículo 67).

De estos cambios, cabe señalar, únicamente que el antiguo artículo 10, ahora 7 "Clasificación del suelo" solamente podrá contar como suelo urbano (de acuerdo con el artículo 71 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo) el definido en el artículo 12.a), así como las parcelas que vayan a contar con servicios sin otras obras que las de conexión, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.b), del mismo Texto Refundido, por lo que se deberá corregir."

En la documentación de marzo de 2.017 se ha eliminado correctamente el artículo dedicado a la revisión y la mención de la misma en otros artículos. También se corrige el artículo relativo a la modificación de la DSU (antes artículo 4, ahora artículo 3) remitiendo ahora a los artículos correctos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Se constata asimismo la corrección de los artículos 6 (ahora artículo 5), 10 (ahora artículo 7), 14 (ahora artículo 11) y 70 (ahora artículo 67).

- **"Resulta necesario modificar la denominación de la Delimitación como instrumento que clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos de las diferentes clases y categorías de suelo, ya que esta función es la de un Plan General de Ordenación Urbana."**

"Se indica la corrección del reparo modificando la redacción del artículo 1 "Objeto, ámbito y antecedentes de las ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano", actualización que se ha efectuado correctamente."

En la documentación de marzo de 2.017 se presenta este artículo 1 con su redacción modificada correctamente.

- **" La calificación de sistemas generales y dotaciones locales es propia igualmente del planeamiento urbanístico, no de una Delimitación de Suelo Urbano, por lo que no procede su regulación."**

"Se señala que, de acuerdo con esto, se eliminan los artículos 8 "Sistemas Generales" y 9 "Dotaciones locales". Se modifican el antiguo artículo 7 "Infraestructuras y equipamientos urbanísticos", (ahora artículo 6) y antiguo artículo 11 "Calificación del suelo" (ahora artículo 8), eliminando así, como se requería, las referencias a sistemas generales y dotaciones locales. No obstante, no se da la redacción final del último referido, debiéndose aportar."

Así se ha procedido en la documentación de marzo de 2.017, modificando los artículos 7 (ahora artículo 6) y 11 (ahora artículo 8), denominándose "Usos urbanísticos" en vez de "Calificación del suelo" y eliminando los artículos 8 y 9, quedando el reparo subsanado.

- **" Dado el carácter básico de las ordenanzas de una Delimitación de Suelo Urbano, se debe eludir los términos de Calificación o Zonificación, sustituyéndose por los de Áreas Tipológicas**

Homogéneas.

"Se señala la sustitución de términos, pero no se da la redacción de los artículos correspondientes que se modifican."

En el documento de marzo de 2.017 se ha corregido la terminología al respecto.

- ***"En cuanto al suelo no urbanizable, las ordenanzas únicamente podrán recoger las condiciones de protección ambiental del suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, de optarse voluntariamente por identificar perimetralmente los terrenos integrados en esta clase y categoría de suelo. Consecuentemente, se deberá eliminar cualquier alusión al suelo no urbanizable genérico y su régimen, no objeto de una Delimitación de Suelo Urbano."***

"Se indica la eliminación de dichas alusiones, pero no se da la redacción de los artículos correspondientes que se modifican. Se indica expresamente que únicamente se mantiene dicha alusión en los artículos 7 "Clasificación del suelo" (denominado artículo 10 en la aprobación provisional), y 301 "Definición y clases del suelo no urbanizable" (denominado artículo 304 en la aprobación provisional) indicándose que el resto de terrenos tendrá la consideración de suelo no urbanizable, bien especial o genérico. Sin perjuicio de que se considera correcto, en el plano de información a nivel municipal se eliminará la graña del suelo no urbanizable genérico."

En el documento de marzo de 2.017 se ha corregido convenientemente lo indicado, incluido el plano correspondiente de información a nivel municipal.

- ***"No se regularán los proyectos de urbanización, ni, en consecuencia, las licencias de esta clase de obras, ya que el ámbito propio de éstos es el de la actuación integrada, que no tiene cabida en una Delimitación de Suelo Urbano."***

"Se indica que se modifica la sección 2ª del Capítulo III "Instrumentos de ejecución" del Título I de las Ordenanzas, que se dedicaba a los proyectos de urbanización, de tal forma que ahora se dedica a los proyectos de obras ordinarias y su único artículo 14 "Definición, clases y características generales" (anterior artículo 17), recoge, correctamente, que los proyectos de obras ordinarias tienen por finalidad la definición técnica precisa para la realización de obras de urbanización adecuadas a la ordenación del suelo urbano y no incluidas en una actuación integrada. Por su parte, también se corrige el antiguo artículo 31 "Licencias de obras de urbanización" (ahora artículo 28)."

Se constata que en el documento de marzo de 2.017 se ha corregido lo indicado, esto es, el artículo 17 (ahora artículo 14) y el artículo 31 (ahora artículo 28).

- ***“No tiene sentido regular la parcelación urbanística en suelo urbanizable o urbano no consolidado, ya que la Delimitación no clasifica ni categoriza suelo.”***

“Se señala que se eliminará el apartado 3 del artículo 29 dedicado a las licencias de parcelación, que es la que hablaba de la posible aplicabilidad en suelo urbanizable y urbano no consolidado.”

Se constata que en el documento de marzo de 2.017 se ha corregido el citado artículo 29 (ahora artículo 26).

- ***“Existen referencias continuas de la Delimitación como “planeamiento”, debiéndose sustituir tal término por el de “ordenación”, en el caso de que proceda mantener la regulación establecida. Igualmente, se eliminarán las referencias a los instrumentos de desarrollo de la Delimitación, y expedientes de reparcelación y compensación.”***

“Se indica que estas referencias serán eliminadas en los correspondientes artículos. Se da una nueva redacción en corrección de lo anterior para el artículo 45 “Consulta directa”, ahora artículo 42.”

Estas correcciones han sido efectuadas en el documento de marzo de 2.017.

- ***“Las Ordenanzas de la Urbanización recogidas en el Título IV no establecerán condiciones que no sean las propias de las posibles obras públicas ordinarias que sea necesario acometer en suelo urbano. No resulta procedente regular los requisitos a cumplir por la urbanización en suelos urbanizables o urbanos no consolidados objeto de actuaciones integradas.”***

“Se señala que se efectuará esta corrección, dándose un nuevo contenido al artículo 17 “Definición, clases y características generales” referido a los proyectos de urbanización, de tal forma que ahora, pasando reenumerarse como artículo 14, regula estos aspectos referidos a los proyectos de obras ordinarias. Igualmente, el artículo 233 “Viales de titularidad privada” (ahora artículo 230), es alterado de tal forma que no se regulan aspectos referidos a proyectos de urbanización o instrumentos de gestión urbanística.”

Estas correcciones han sido efectuadas en el documento de marzo de 2.017, modificándose a tal efecto el Título IV, así como los artículos 17 (ahora artículo 14), y 233 (ahora artículo 228).

- ***“El Título VI dedicado a las Ordenanzas de protección de suelo no urbanizable deberá ser revisado, pudiendo únicamente contener las condiciones específicas que resultan de aplicación en el suelo no urbanizable especial. Se debe evitar la mención del suelo no urbanizable genérico.”***

“Se indica que se eliminará el artículo 305 “Régimen urbanístico” y la Sección 3ª “Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico (SNU-G)”. También se modificará al respecto el artículo 304 “Definición y clases del suelo no urbanizable” en sus apartados 2, 3 y 4 para adecuarse al requerimiento.”

En el documento de marzo de 2.017 se han eliminado tanto el citado artículo 305 como la Sección 3ª mencionada. También se ha modificado el artículo 304 (ahora artículo 303), de tal forma que únicamente se dan regulaciones para los suelos no urbanizables especiales.

- ***“Además se deberá revisar la remisión efectuada en diversos artículos a otras normativas de obligado cumplimiento, evitando la mención de normas derogadas, como por ejemplo, el Decreto 89/1991, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas, sustituido por el Decreto 19/1999. Las Ordenanzas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros son establecidas por el Decreto 153/1990 del Gobierno de Aragón, no por Real Decreto.”***

“Se indica un listado de normas a eliminar, sustituir o incorporar, en su caso, si bien no se indica qué documento (y dentro de éste qué apartado) es el que se ve modificado. En este sentido, se entiende que deberá modificarse la memoria en su apartado correspondiente al marco normativo, así como los artículos de las ordenanzas que correspondan.”

Se ha efectuado la corrección indicada en varios artículos de las ordenanzas del documento de marzo de 2.017, así como en la memoria de la DSU.

“Sin perjuicio de lo anterior y de forma específica, se señala a continuación una serie de correcciones a efectuar:

- ***Art. 18. Definición y clases de obras de edificación: Se eliminarán los puntos 3 y 4 recogidos a continuación del punto 6, ya que recogen contenido ya regulado en puntos anteriores.”***

“Se indica que se procederá a su eliminación.”

Se constata la oportuna corrección en el documento de marzo de 2.017, siendo ahora éste el artículo 15.

- ***“Art. 39. Demoliciones: La demolición total o parcial puede ser objeto, según los criterios establecidos en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de licencia o declaración responsable, no únicamente de licencia.”***

“Se indica la corrección del reparo con el párrafo siguiente, que corresponde con el apartado nº 1 del artículo:

Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna declaración responsable o licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.”

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 36.

- **“Art. 48. Cédula urbanística: La regulación del contenido de la cédula urbanística se adaptará al caso específico de la Delimitación (no procede informar de categorías de suelo, instrumentos de planeamiento o gestión, etc.).**

“Se señala esta corrección, de tal forma que el apartado nº 1 del artículo queda de la siguiente manera:

A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela.”

Se constata que la corrección indicada ha sido efectuada en el documento de marzo de 2.017, siendo ahora éste el artículo 45.

- **“Art. 51. Órdenes de ejecución para la conservación: Se deberá revisar la redacción del apartado 2, por remitir a otro apartado inexistente.**

“Se indica la corrección de esa remisión errónea, de la siguiente manera:

En el caso del apartado 1 de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.”

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 48.

- **“Art. 66. Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación: No se considera adecuada la regulación contenida en el apartado 4, referido a determinados supuestos excluidos del régimen de fuera de ordenación.**

“Se propone, sin dar una nueva redacción expresa, no considerar fuera de ordenación los edificios que incumplan ocupación, edificabilidad o alturas máximas, de tal forma que puedan ser sometidos a obras que no supongan aumento de volumen en el caso de que esté agotado, pero sí al resto de obras. Todo ello sin perjuicio de que, tras la demolición, la nueva edificación deba cumplir la normativa de la calificación correspondiente. Este contenido debería estar a lo dispuesto por el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.”

En el documento de marzo de 2.017 se elimina el párrafo que regulaba las excepciones no contempladas legalmente, quedando subsanado el reparo, correspondiendo ahora al artículo 63.

- ***“Art. 111. Definición y clases de usos productivos: Apartado b.5) se limita el emplazamiento de la industria peligrosa a la situación 5ª referida en el artículo 85, no encontrándose en este último dicha situación regulada.*”**

“Se corrige, sustituyendo la situación 5ª por la 4ª, de tal forma que la industria peligrosa únicamente se podrá emplazar en situación 4ª según el artículo 85 en edificio aislado, esto es, edificio de uso no residencial exento.”

Así se ha corregido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 108.

- ***“Art. 114. Modificaciones dotacionales: Deberá adaptarse su contenido a lo dispuesto por el artículo 87 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que el procedimiento regulado en la ley 3/2.009 de Urbanismo de Aragón para modificar el destino de terrenos reservados a equipamiento fue modificado por la posterior Ley 4/2.013.*”**

“Se corrige el artículo, de forma que se recoge textualmente el contenido del artículo 87 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.”

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 111.

- ***“Art. 191. Acceso a los estacionamientos y garajes: Las condiciones del espacio de acceso y espera en el límite de la incorporación de los garajes a la vía pública deberán adaptarse a lo previsto por el Código Técnico de la Edificación, concretamente en el Documento Básico DB-SUA dedicado a la Seguridad de utilización y Accesibilidad.*”**

“Se aporta una nueva redacción del apartado 2º, adaptándose al CTE, de tal forma que el acceso y espera tendrá 4,5 m de fondo mínimo, en vez de 4m. No obstante, el retranqueo de la puerta igualmente deberá ser al menos de esos 4,5 m para mantener ese espacio libre, debiendo corregirse el error.”

En el documento de marzo de 2.017 se ha corregido el error convenientemente, correspondiendo ahora al artículo 186.

- ***“Art. 275. Edificabilidad Zona de Área de Extensión: El coeficiente de edificabilidad expresado en número no coincide con el indicado en texto.*”**

“Se indica que se ha igualado a 1,2 m²/m².”

Así se ha procedido en el documento de marzo de 2.017, correspondiendo ahora al artículo 270.

“Respecto a los informes sectoriales. Se deberán cumplir las prescripciones y tener en cuenta las recomendaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales emitidos.

Por su singular importancia, se debe señalar especialmente la obligatoriedad de cumplir las prescripciones impuestas por el informe autonómico ratificado en materia de protección civil, en relación a posibles riesgos por movimientos del terreno. En éste se indicaba expresamente que las medidas a adoptar debían ser valoradas, requiriendo la elaboración de un estudio de estabilidad de los taludes y el análisis de los edificios situados en la cabeza del talud. Dado el carácter global de estas actuaciones, y si bien el informe no exige expresamente que se recabe uno nuevo, lo más adecuado para garantizar la necesaria seguridad es que los estudios sean efectuados y las medidas pertinentes previstas en la documentación técnica de la propia Delimitación, de forma que la valoración de las mismas por parte de la Dirección General de Interior, que es la competente para ello, sea llevada a cabo dentro de este mismo procedimiento de aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano.”

“De acuerdo con esto, se aporta un estudio geológico-geotécnico elaborado con fecha octubre de 2.016 a solicitud de la Diputación Provincial de Zaragoza. Este estudio de riesgos por desprendimientos rocosos no exige del preceptivo estudio de estabilidad específico que debería desarrollarse para cada actuación constructiva concreta.

Según el mismo se distinguen en la zona de estudio dos zonas y sectores dentro de éstas. Los sectores 1 y 2 de la zona I se considera de riesgo bajo, pero toda la zona II se considera de riesgo alto.

Las actuaciones de mejora propuestas se basan en medidas preventivas basadas en el establecimiento de una distancia mínima de resguardo al borde del talud de 2 m para las edificaciones de nueva construcción. A tal efecto se incluye en el estudio un trazado de ese resguardo mínimo recomendado, pudiendo servir, para la delimitación del suelo urbano. Se han descrito también algunos condicionantes geotécnicos en el sector 2 de la zona II asociados a la presencia de rellenos antrópicos que deberán tenerse en cuenta a la hora de plantear los estudios geotécnicos para proyectos de nueva construcción. Por otro lado, se aconseja actuar sobre el desmonte del sector 3 de la zona I para evitar desprendimientos, mediante la colocación de red de cables combinada con malla de triple torsión.

En lo que respecta a actuaciones de soporte o consolidación de las edificaciones existentes queda supeditada a la aparición de procesos patológicos sobre las mismas, debiéndose abordar mediante el correspondiente estudio específico. En general, dichas medidas podrán basarse en el recalce de cornisas en voladizo y el bulonado de bloques con riesgo de desprenderse. En las zonas de riesgo alto es conveniente llevar un control del estado de las edificaciones existentes y de los elementos rocosos.

En la documentación presentada se redefine el límite del suelo urbano ajustándose a esa distancia mínima de resguardo que se grafía en el estudio efectuado. La línea límite según el estudio, y que ahora se adopta, es más

cercana al talud en algunos puntos que la línea límite propuesta originalmente por la DSU aprobada provisionalmente.

En su caso, la valoración de las medidas a introducir en la DSU, sería competencia de la Dirección General de Interior. No obstante, ésta emitió informe determinando una aceptabilidad condicionada en relación al riesgo producido por movimientos del terreno, del cual no se desprende directamente la obligatoriedad de recabar un nuevo informe por su parte para validar las medidas a introducir. Expresamente, lo que dice el apartado de conclusiones en relación a este concreto riesgo es lo siguiente:

"Para aquellos riesgos con una situación de Aceptabilidad Condicionada se deberán adoptar una serie de medidas de mitigación que hagan que el nivel de riesgo residual, valorado tras la adopción de dichas medidas, permita que la nueva situación de riesgo sea Aceptable."

La representante de Protección Civil en la Ponencia Técnica y, considerando que obra informe al expediente, argumentó que, las medidas propuestas en el Estudio de riesgos Geológico-Geotécnico deberán incluirse en las Normas Urbanísticas, con el fin de que al otorgarse las autorizaciones necesarias formen parte del contenido a examinar."

En las ordenanzas incluidas en la documentación de marzo de 2.017 se introduce un Capítulo VII titulado "Medidas relacionadas con el riesgo por desprendimiento rocoso", dentro del Título V dedicado a las condiciones particulares en suelo urbano, donde se han incorporado las medidas propuestas en el Estudio de riesgos elaborado al respecto, distinguiendo la zona 1, dividida en los sectores 1 (riesgo bajo), 2 (riesgo bajo) y 3 (riesgo alto) y la zona 2 (riesgo alto). En los planos de ordenación se grafía la delimitación de suelo urbano conforme las recomendaciones del mismo Estudio en relación a la separación necesaria del borde del talud. Igualmente se incorpora un apartado explicativo en la memoria bajo el epígrafe "Inestabilidad de taludes".

"Respecto al Catálogo del Patrimonio Cultural, señalar que éste no es un documento que necesariamente deba integrar la Delimitación de Suelo Urbano. No obstante, debido a que el municipio inicialmente se planteó la elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana, (llegando a ser incluso aprobado provisionalmente), y que en aquella tramitación se elaboró dicho Catálogo, como documento obligatorio dentro del Plan General, ahora se opta por incorporarlo a la Delimitación de Suelo Urbano. No obstante lo anterior, el representante de la Comisión de Patrimonio Cultural hizo constar por escrito que se debía incluir también en la documentación relativa al Patrimonio Cultural de Chiprana el BIC "Techumbre de la Iglesia San Juan Bautista".

Dentro del procedimiento inconcluso de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, el Catálogo fue objeto de informe por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, en mayo de 2.011, acordándose lo siguiente, señalado en cursiva:

“ Suspende la emisión de informe del Plan General de Ordenación Urbana de Chiprana hasta que se subsanen las siguientes deficiencias:

- **En materia de Arquitectura:**
 - **En el Catálogo, deberá reflejarse la Iglesia de San Juan Bautista y la Ermita de la Consolación. Se deberán incluir los escudos y peirones como bien genérico.**
 - **En el Catálogo se incluirán las condiciones generales de intervención relativas a todas las categorías establecidas en las Normas Urbanísticas, ya que en el Título sexto de ese apartado sólo se detallan las condiciones relativas a los bienes de Interés Monumental.**
 - **Todos los Bienes se deberán señalar adecuadamente en un sólo plano de protección de Patrimonio Cultural.**
 - **En el apartado de las Normas, se especifican como Suelo No Urbanizable los yacimientos existentes, cuando dicha calificación debería ser como Suelo No Urbanizable Especial.**
- **En materia de Patrimonio Arqueológico:**
 - **En la Ficha nº 1 del Catálogo de Bienes, en la Ermita de la Consolación, se deberá corregir el apartado de Condiciones de Intervención, al hacer alusión a que es un conjunto, cuando en realidad es monumento.**
 - **Se deberá incluir la ficha de la Iglesia Parroquial.**
 - **Dada la relevancia del Yacimiento de la Dehesa de Baños, se propone y se da traslado a la Dirección General de Patrimonio Cultural, para que se inicie el procedimiento para la declaración como Bien de Interés Cultural Zona Arqueológica.**

Se deberá presentar un documento unitario, homogéneo y coherente.

Si bien la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana cuenta con informe favorable de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, el Catálogo de Patrimonio Cultural es un documento que debe contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, por lo que se deberá solicitar la emisión del mismo, de tal forma que quede constatada la subsanación de los reparos anteriormente señalados.”

“Según se indica ahora en el documento de subsanación de reparos, el documento incorporado como Catálogo no es el realizado para el PGOU fallido, incorporando únicamente las protecciones arquitectónicas (no incluyendo los bienes arqueológicos ni paleontológicos), sino uno expresamente realizado para la DSU. Se entiende además que las DSUs no tienen entre su contenido mínimo los Catálogos de protección del patrimonio, por lo que tampoco sería procedente solventar unas prescripciones no dirigidas a este documento concreto, sin perjuicio de que prácticamente se subsanen todas las prescripciones de la Comisión provincial de Patrimonio Cultural en el documento presentado.

Con el documento de subsanación de reparos no se presenta un nuevo documento de Catálogo, sino que entendemos que las referencias efectuadas son al aprobado provisionalmente en abril de 2.015.

En este sentido, se parte de que la suspensión del Catálogo por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se basó en la necesidad de obtención de informe favorable por parte de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural preceptivo en relación a este concreto documento, pero en el Acuerdo del Consejo se recalcó además que el Catálogo del Patrimonio Cultural, que éste no es un documento que deba integrar la Delimitación de Suelo Urbano.

Se debe hacer hincapié en esto último puesto que, si bien no se prohíbe expresamente por la legislación urbanística que este documento quede integrado en una DSU, no es menos cierto que las determinaciones encaminadas a establecer especiales protecciones a ámbitos, elementos o espacios urbanos por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, etc, más allá de las protecciones propiamente establecidas por la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés para los bienes que integran el mismo, son determinaciones propias del Plan General de Ordenación Urbana, no teniendo cabida en un instrumento de ordenación como es una Delimitación de Suelo Urbano. El establecimiento de este tipo de protecciones voluntarias sobre bienes no integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, o no reguladas por la legislación sectorial en esta materia podría exceder de lo previsto por la legislación urbanística. Es por esto que se debería prescindir de un documento de Catálogo como tal con los niveles de protección previstos (Integral, estructural y ambiental) para los doce bienes arquitectónicos contemplados. Sí podría, si así lo decide el Ayuntamiento de Chiprana, incorporar al documento de la DSU un inventario de bienes a título indicativo, señalando, en el caso de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, la categoría correspondiente (BIC, Bien Catalogado o Bien Inventariado, en su caso), la norma que le asigna esa categoría y las condiciones de protección según esta última. Respecto del resto de bienes, a los que el Ayuntamiento otorga un valor, sin ser integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, podrán establecer ciertas condiciones estéticas, de materiales...tendientes a conservar los valores observados, que puedan entenderse admisibles como ordenanzas de regulación de aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones (determinaciones que sí son propias de este instrumento de ordenación)."

En la documentación de marzo de 2017 se ha optado por eliminar el Catálogo, de tal forma que no procede establecer ya reparos al respecto, salvo en lo referido al nuevo artículo 58 (anteriormente artículo 61) referido a los bienes catalogados, que pierde su ámbito de aplicabilidad, debiéndose eliminar. Sí se mantiene en la memoria un apartado dedicado a las construcciones y elementos de interés ubicados en el casco urbano, configuradores de la imagen de la población.

QUINTO.- De conformidad con los anteriores fundamentos, no existen inconvenientes, desde el punto de vista urbanístico, para la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana, por subsanación de los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del 23 de febrero de 2017.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar la Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana de conformidad con lo manifestado en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Derogar el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Chiprana de 1978.

TERCERO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Chiprana.

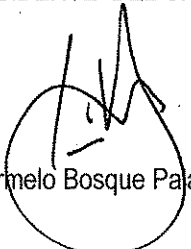
CUARTO.- Publicar el presente acuerdo, así como las ordenanzas de edificación y urbanización, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 29.10 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo.

En Zaragoza, a 22 de junio de 2017

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,


Carmelo Bosque Palacín

**GOBIERNO
DE ARAGON**
Consejo Provincial de Urbanismo
de ZARAGOZA

