



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avda. Ranillas, 3 A, 2ª planta, oficina 2j
50071 ZARAGOZA

MARÍA JESUS 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 26 de junio de 2020 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PARACUELLOS DE JILOCA: APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN GENERAL SIMPLIFICADO DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2018/166.

Visto el expediente del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio de Paracuellos del Jiloca, se aprecian los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 20 de febrero de 2020. Tras varios meses en estado de alarma, se retoma la actividad del Consejo con el fin de normalizar los procedimientos que corresponden a este órgano colegiado para su informe o aprobación.

SEGUNDO.- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Paracuellos de Jiloca fue informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en su sesión celebrada en 27 de julio de 2018.

TERCERO.- Con fecha de 26 de febrero de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Paracuellos de Jiloca procede a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio. Dicho documento aprobado inicialmente fue sometido a información pública, por periodo de tres meses, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 49, de 1 de marzo de 2019. Del mismo modo se publicó en el diario "Heraldo de Aragón", de 1 de marzo de 2019, así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento. En el periodo de información pública se presentó una alegación, según hace constar el Secretario del Ayuntamiento mediante certificado de fecha 6 de agosto de 2019 cuya desestimación fue acordada en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 11 de febrero de 2020, tras recabar el informe técnico correspondiente realizado por el equipo redactor.



La alegación presentada se describe brevemente a continuación:

- Alegación nº 1: En relación al cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado de una parcela que linda al sur con el polígono "La Charluca". Alegación desestimada.

CUARTO.- En otro orden de cosas hay que señalar que en el boletín nº 252, de fecha 30 de diciembre de 2019 se publica la Resolución de 2 de diciembre de 2019 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio de Paracuellos de Jiloca, promovido por su Ayuntamiento.

QUINTO.- La documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jiloca, lleva fecha diciembre de 2019 y está integrada por

- Memoria Descriptiva
- Memoria Justificativa.
- Estudio de Sostenibilidad Económica
- Normas urbanísticas
- Catálogo de patrimonio.
- Fichas NOTEPA y fichas de los sectores/Unidades de Ejecución.
- Documentación ambiental.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

SEXTO.- Formando parte del expediente nos encontramos con los siguientes informes sectoriales:

Consultas:

- **Instituto Aragonés de Servicio Sociales:**
 - 9 de febrero de 2018.
 - Informa favorablemente señalando que se deberá establecer como uso compatible en las zonas residenciales los usos sociales establecidos en el Decreto 111/1992.
- **Servicio Aragonés de Salud:**
 - 12 de febrero de 2018.



- Considerando la evolución de la población y que además no se ha comunicado la previsión, en un plazo razonable, de precisar nuevo suelo para equipamiento sanitario adicional al existente, se propone informar favorablemente el PGOU de Paracuellos de Jiloca, en lo relativo a esta materia.

- **Servicio Provincial de Zaragoza, Departamento de Educación Cultura y Deporte:**
- 11 de junio de 2018.
- No se estima necesaria la reserva de suelo como sistema general de equipamiento educativo en el PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca.

Informes Sectoriales:

- **Confederación Hidrográfica del Ebro:**
 - 24 de septiembre de 2019.
 - En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente (a priori) la unidad de ejecución UE-1 en suelo urbano no consolidado, los desarrollos previstos en el suelo urbano consolidado, suelo urbanizable delimitado y suelo no urbanizable que puedan desarrollarse a partir del documento para la aprobación inicial del PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca. No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los Planes y/o Proyectos que desarrollen en el Planeamiento, debiéndose cumplir en todo caso lo señalado en las CONSIDERACIONES III y IV incluidas en el cuerpo de este informe destacando:
 - Para el SUC industrial atravesado por el Arroyo del Cerro del Gato resultará necesario que el Ayuntamiento esclarezca su situación básica del suelo, Urbanizada o Rural, de forma que los nuevos desarrollos deberán estar a lo señalado en el RDPH. Cabe señalar que en caso de querer desarrollar este suelo, se deberá excluir al menos el DPH Cartográfico de los Barrancos Valdearenas y del Arroyo del Cerro del Gato, y respetar sus zonas de servidumbre e igualmente resulta preciso indicar que se deberá incluir el grafiado en los planos el recorrido de dichos cauces y sus zonas de policía, en el mismo sentido que se ha hecho para el resto de cauces.
 - En lo que se refiere al SUZ, se considera necesaria una estimación simplificada de la zona de flujo preferente del Arroyo del Cerro de En medio y del Arroyo de la Zorra a partir de criterios hidrológicos, hidráulicos simplificados y geomorfológicos o bien un estudio de inundabilidad de



ambos cauces que permitan analizar la situación y aplicar las limitaciones de uso de RDPH para el posterior desarrollo de este suelo. En todo caso se recuerda que se deberá respetar el DPH de ambos cauces así como sus zonas de servidumbre.

- En la normativa del PGOU para el suelo no urbanizable se deberá incluir el correspondiente articulado del RDPH sobre la zona inundable siendo de aplicación el artículo 14.bis, en la misma línea que se hace con respecto a la inundación en la zona de flujo preferente.
- Asimismo, se informa de unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección de cauces públicos.
 - En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar que existe disponibilidad de recursos hídricos en origen para abastecer las actuaciones incluidas en el Documento, si bien cabe la posibilidad de existencia de déficits que pueden ser subsanados con actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento.
 - A la hora de desarrollar los ámbitos previstos, y en relación con la red de saneamiento, se deberá estar a lo señalado por el Área de Calidad de las Aguas.
- **Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:**
 - Tras informar desfavorablemente con carácter previo a la aprobación inicial del PGOU en fecha 8 de marzo de 2019, se mantiene el sentido desfavorable en fecha 12 de marzo de 2019 al no haber alterado los parámetros relativos al abastecimiento de agua, saneamiento y depuración que ya fueron evaluados. Se deberá completar las determinaciones realizadas en el informe de 8 de marzo de 2019 y volverlo a someter a informe de este Instituto.
 - 4 de noviembre de 2019.
 - Informa que revisada la documentación enviada se constata que se justifican, y en su caso se corrigen, las deficiencias observadas en el primer informe, por lo que se emite informe favorable.
- **Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, Ministerio de Fomento:**
 - 13 de mayo de 2019
 - Se informa favorablemente con el siguiente condicionado:
 - Para llevar a cabo cualquier actuación en la zona de protección de la carretera N-234 fuera de la travesía de Paracuellos de Jiloca, así como para llevar a cabo cualquier actuación dentro de dicha travesía relativa a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando



se afecte a los elementos de la misma o a su zona de dominio público será precisa la autorización expresa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.

- La línea límite de edificación en la carretera N-234 se establece a ambos lados de la misma en 25 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. [...] No obstante, en aquellos suelos que ya estaban clasificados como urbanos se mantiene la línea de edificación a la distancia contemplada en el Informe de la Demarcación de Carreteras de Aragón de fecha 3 de diciembre de 2001.
 - Cualquier nuevo planeamiento de desarrollo del municipio de Paracuellos que prevea la realización de actuaciones que puedan afectar a la carretera N-234, deberá ser sometido a informe previo por parte del Ministerio de Fomento, debiéndose tener en cuenta el artículo 33.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, en relación a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica.
- **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Economía y Empresa:**
 - Tras informar desfavorablemente en fecha 7 de junio de 2019, informa favorable en fecha 31 de julio de 2019, en relación con la adecuación del PGOU de Paracuellos de Jiloca a la normativa sectorial de telecomunicaciones.
 - **Dirección General de Salud Pública, Departamento de Sanidad del Gobierno de Aragón:**
 - 11 de marzo de 2019
 - No se considera necesario la emisión de informe por parte de esta Dirección General de Salud Pública.
 - **Dirección General de Movilidad e Infraestructuras, Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda:**
 - 13 de febrero de 2019.
 - Informar favorablemente. Se detecta un error en la p.13 de la Memoria Justificativa al identificar erróneamente la carretera A-202 con la denominación CV-817.
 - **Dirección General de Ordenación del Territorio:**
 - 17 de mayo de 2019.



- Analizada la documentación presentada, se efectúan una serie de recomendaciones y consideraciones valorando positivamente el proceso participativo que ha contribuido a la mejora del documento aprobado inicialmente.

- **Dirección General de Justicia e Interior, Departamento de Presidencia.**
 - 31 de mayo de 2019.
 - No se observa inconveniente en los planteamientos expuestos en el documento de aprobación inicial del PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca, por lo que se informa favorablemente. No obstante, dado que se ha detectado la existencia de riesgos que afectan a los suelos urbanos propuestos y a sus inmediaciones, fundamentalmente asociados a inundaciones fluviales, desprendimientos, colapsos, incendios forestales, y accidentes en el transporte civil por carretera, se deberán tener en cuenta las prescripciones que se incluyen a continuación que condicionan el presente informe favorable:
 - La documentación gráfica del PGOU deberá incluir las láminas de inundación máxima correspondientes a la hipótesis de rotura de presa del embalse de La Tranquera.
 - Se remite al cumplimiento del RDPH dada la existencia de zonas del suelo urbano afectadas por la zona de flujo preferente y zona inundable, así como de edificaciones e instalaciones ubicadas en zona inundable como el balneario, edificaciones aisladas y almacenes de tipo agrícola.
 - Las normas urbanísticas del PGOU de Paracuellos, deberán incluir los supuestos de edificaciones en ruina y el modo de actuar, en especial las localizadas en suelo urbano.
 - Dada la existencia de extensas áreas con riesgo de hundimientos del terreno en el municipio de Paracuellos, incluido el suelo urbano, se remite a la necesidad de elaborar el correspondiente estudio geotécnico con carácter previo a las obras de edificación y urbanización, en base al cual se adoptarán las soluciones constructivas idóneas conforme a los riesgos del terreno, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
 - Cualquier nueva actuación en suelo no urbanizable deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados.
 - Se incluyen una serie de recomendaciones de carácter más general.

- **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras, Diputación Provincial de Zaragoza:**
 - 12 de marzo de 2019.
 - Informa que el contenido del PGOU de Paracuellos de Jiloca no afecta a competencias provinciales.



- **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:**
 - 26 de septiembre de 2019
 - Tras suspender la emisión de informe, mediante Acuerdo de la Comisión de fecha 28 de marzo de 2019, se informa favorablemente, en lo que es materia de competencia de esta comisión, el Catálogo del PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca.

- **Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:**
 - 2 de diciembre de 2019.
 - Resolución por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca.
 - Se valoran los efectos ambientales derivados de la ejecución del plan general, estableciendo una serie de determinaciones genéricas que habrán de tenerse en cuenta para la adecuada protección del medio ambiente.

- **Secretaría de Estado de Energía, Ministerio para la Transición Ecológica:**
 - 22 abril de 2019.
 - En cuanto a infraestructuras energéticas, cuya competencia es de la Administración General del Estado, se informa que por el ámbito territorial del referido Plan no discurre en la actualidad ninguna infraestructura gasista o petrolífera.
 - Se considera que dicho plan deberá estar sujeto a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y en su normativa de desarrollo.

- **Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad:**
 - 27 de agosto de 2019.
 - Informa que en la documentación aportada quedan identificadas correctamente las vías pecuarias existentes en el término municipal, así como los montes catalogados de utilidad pública, aplicándoles adecuadamente a estos terrenos la calificación urbanística de Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Por ello, no se encuentra inconveniente al planeamiento que se tramita.



- **Secretaría General de Infraestructuras, Subdirección General de Planificación Ferroviaria, Ministerio de Fomento:**
 - 8 de febrero de 2019.
 - Analizada la documentación recibida se observa que en el ámbito del término municipal no existen líneas ferroviarias incluidas en la Red Ferroviaria de Interés General. Por otra parte, en la actualidad esta Subdirección General no tiene en marcha ninguna actuación en fase de planificación que condicione la tramitación de este Plan General Simplificado.
 - Esta Subdirección General no tiene ninguna objeción que formular al contenido del PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca, en el ámbito de sus competencias.

- **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF):**
 - 27 de febrero de 2019.
 - En el término municipal de Paracuellos de Jiloca está incluido un tramo del trazado del ferrocarril Calatayud – Caminreal, fuera de servicio, que no forma parte del Catálogo de Líneas y Tramos de la Red Ferroviaria de Interés General, por lo que los terrenos colindantes no están afectados por las disposiciones contenidas en la Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario.
 - A la vista de la documentación aportada, no observando usos contrarios a la normativa sectorial ferroviaria, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias emite informe favorable en el ámbito de las competencias de ADIF para continuar con el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico.

- **Informe de Impacto de Género**
 - Diciembre de 2019.
 - El PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca se adecua y es conforme con la legislación sobre igualdad de género.

No se aporta el informe correspondiente al Departamento de Economía, Industria y Empleo.

Otros Informes:

- **Instituto Geográfico de Aragón:**
 - 27 de julio de 2018.



- Se emite informe tras detectar discrepancias problemáticas en la línea límite del término municipal observadas en algunos de los planeamientos en fase de redacción. Se señala que resulta evidente una discrepancia entre el límite catastral y el límite geográfico entre Paracuellos y Calatayud que afecta particularmente al polígono industrial de “La Charluca”, perteneciente a este último municipio.
 - A la vista de las informaciones proporcionadas, el cuaderno de campo y las fotografías aéreas y otras cartografías disponibles, por parte del IGEAR se ha procedido a identificar la ubicación de los 10 mojones de la línea límite, y a cartografiar la línea entre ambos siguiendo las indicaciones que figuran en el Acta de Deslinde. En base a estas informaciones, se propone que por parte del Instituto Geográfico Nacional se proceda a revisar la cartografía de la línea límite corrigiendo los errores materiales detectados.
- **Comarca de la Comunidad de Calatayud:**
 - 27 de marzo de 2019.
 - La Comarca de la Comunidad de Calatayud, en la actualidad, no tiene competencias ni atribuciones en la materia solicitada por lo que no se puede informar en tal sentido.
 - **Área de Asistencia y Modernización Local, Diputación de Zaragoza:**
 - 12 de marzo de 2019.
 - Se informa que el contenido de este documento no afecta a competencias provinciales, por lo que no hay nada que señalar al respecto.

SÉPTIMO.- 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 19 de junio de 2020, 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 34/2020, de 25 de marzo, 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 marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en su redacción dada después de la modificación por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. 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 en su redacción modificada.

SEGUNDO.- El municipio de Paracuellos de Jiloca cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en junio de 1994. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ha sido modificado en 2 ocasiones.

TERCERO.- Por lo que se refiere a la **caracterización geográfica del municipio**, de acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, el municipio de Paracuellos de Jiloca, perteneciente a la Comarca de la Comunidad de Calatayud, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total aproximada de 32,22 Km². Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2017 (Instituto Aragonés de Estadística), Paracuellos de Jiloca cuenta con 583 habitantes. Limita al norte con los términos municipales de Calatayud, Villalba de perejil y La Vilueña, y al sur con los términos de Maluenda y Munébrega.

En cuanto a los **aspectos demográficos**, según el Padrón Municipal de habitantes del año 2019 (Instituto Aragonés de Estadística), la población es de 592 habitantes.

En cuanto a las viviendas existentes **en el municipio**, cabe indicar que de las 366, 228 son viviendas principales, 67 son viviendas secundarias y un total de 71 están vacías.

Por lo que se refiere a los **usos del suelo** municipal, la distribución de los mismos es la siguiente:

- Superficies artificiales: 17,4 hectáreas (0,5%).
- Zonas agrícolas: 2011,3 hectáreas (62,9%).
- Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos: 1169,5 hectáreas (36,6%).



- Zonas Húmedas: 0,0 hectáreas (0,0%)
- Superficies de agua: 0,0 hectáreas (0,0%)

En lo que respecta a la edificación y al tejido urbano, conviene señalar que Paracuellos de Jiloca en cuanto a la tipología edificatoria es muy similar en el núcleo de Paracuellos a la tradicional de otros municipios de su entorno.

La tipología tradicional de casa de un caño y la casa rural de carácter agrícola eran las tipologías dominantes en Paracuellos, con una altura media de baja más dos plantas. Su organización interior era muy típica también, con las plantas bajas destinadas a almacén o a alojamiento de animales, la planta primera destinada a vivienda y la planta segunda a almacén de alimentos o granero. Posteriormente, se han incorporado tipologías edificatorias más modernas, sin que debido al escaso crecimiento de la población se desvirtúe la trama original.

Las tipologías de edificación más habituales, en las actuaciones recientes, son viviendas aisladas, viviendas en hilera, vivienda en bloque o plurifamiliar entre medianeras, naves nido, y naves aisladas, con soluciones y tipologías constructivas convencionales.

La malla urbana es sencilla. De forma transversal a la misma solo existen estrechos callizos hacia los huertos, empinadas sendas hacia la parte superior de las laderas del valle y estrechos callejones de acceso a las fincas. Las características constructivas de los edificios responden al tipo tradicional habitual en el entorno: estructura de muros de carga de piedra tomada con mortero de arena y cal o de adobe, estructura horizontal mediante vigas de madera y con forjados de cañizo y revoltón de ladrillo o yeso y cal, y cubierta mediante vigas de madera y cañizo. Las fachadas presentan una planta baja que debido a los usos no vivideros que en ella se desarrollaban, tienen una altura escasa, y pocos huecos a la calle, apenas una puerta de entrada y algún hueco de ventilación. En la planta primera generalmente se desarrolla un balcón con poco vuelo sobre el vial y aparece algún otro hueco de reducidas dimensiones. En la planta superior solo aparecen los huecos de ventilación de la falsa, que habitualmente son de pequeñas dimensiones. Las carpinterías son sencillas, de madera y de composición vertical o cuadrada. En general los vanos son adintelados, salvo escasas excepciones en los que se utiliza el arco de medio punto o el rebajado, pero siempre en ladrillo. Los materiales más empleados son el tapial con verdugadas de ladrillo visto y el adobe, recubiertos de mortero bastardo de cal, algunas veces serigrafiado o con decoración en los dinteles de los huecos, fundamentalmente en el caso de viviendas del s. XIX y principios del s. XX. Las cubiertas son inclinadas, con teja cerámica curva y generalmente a dos aguas. Las texturas más habituales en fachada son las pinturas en tonos ocres y blancos, existiendo también despieces con imitación a mampostería en la zona de extensión del s. XIX y XX, con huecos enmarcados en ladrillo visto.



En relación con los **equipamientos**, en la memoria descriptiva se señalan los siguientes:

- Ayuntamiento
- Centro de salud
- Colegio público "Francisco de Goya"
- Casa de los maestros
- Iglesia de San Miguel
- Antiguo casino
- Báscula
- Ermita de Santa Eulalia
- Ermita de San Roque
- Polideportivo municipal

- Piscinas
- Campo de fútbol
- Depósito
- Aparcamiento
- Parque infantil
- Parque
- Ermita de Santa María
- Cementerio
- Plaza de San Juan
- Depuradora prevista



Por lo que se refiere a las **infraestructuras**, cabe distinguir según la Memoria Descriptiva las siguientes:

- Red de abastecimiento de aguas.

La empresa AQUARA gestiona el mantenimiento de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable en la localidad de Paracuellos de Jiloca. Las aguas se derivan del Embalse de la Tranquera, de la tubería de abastecimiento de aguas a Calatayud. El agua llega al depósito de Paracuellos procedente de la Estación de Tratamiento de Agua Potable que comparte con Calatayud y desde allí se eleva hasta un depósito regulador de 400 m3 desde el cual por gravedad se da suministro a la población. Las conducciones de abastecimiento presentan diámetros comprendidos entre los 25 y 140 mm de diámetro, mayoritariamente encontramos fibrocemento si bien existe en la actualidad un porcentaje importante ya en polietileno. Para una mayor información de diámetros y calidades de las tuberías consultar el Plano de Información PI-4.

- Red de saneamiento.

El saneamiento se realiza mediante un sistema unitario que incluye una red de aguas negras y pluviales. Actualmente se realiza el vertido al río en un punto, junto al antiguo matadero. La actual red de alcantarillado consta de 45 tramos de ramales con una longitud total de 4.275,95 m. con diámetros comprendidos entre 150 mm. y 500 mm mayoritariamente de hormigón y un emisario de 100,09 m. La red dispone de 166 pozos, 42 sumideros y una cámara de limpia. Para una mayor información de diámetros y calidades de las tuberías consultar el Plano de Información PI-3. Existe un Proyecto de Estación Depuradora de Aguas Residuales que se ejecutará próximamente y cuya ubicación coincide con el vertido actual. El sistema de depuración seleccionado es mediante un tanque polivalente de entrada donde se produce la regulación, sedimentación de las aguas residuales y un módulo de biodiscos que realiza el tratamiento de aguas y conecta con la arqueta de salida.

- Red de alumbrado.

La red parte de la estación transformadora y se distribuye con conductores tendidos en mangueras sujetas a las fachadas de los inmuebles. Las lámparas son de led, y los soportes son mediante brazos de diferentes vuelos anclados a la pared y báculos. El apagado y encendido se realiza mediante interruptor fotoeléctrico.

- Red eléctrica y telefonía.



El suministro existente se integra en la red de Eléctricas Reunidas de Zaragoza – Endesa. La compañía Telefónica dispone de suministro por cable al núcleo. Existe cobertura de señal de radio, televisión y teléfono en el núcleo.

En cuanto a la **movilidad y el transporte**, señalar que

El municipio de Paracuellos de Jiloca tiene acceso desde Zaragoza o Madrid a través de la autovía E-90/A-2, desde la que se accede a través de la salida 233, a la altura de Calatayud, a la carretera nacional N-234, que tras 7 km llega al municipio. También discurre por el extremo oeste del término municipal un tramo de la carretera autonómica A-202 Calatayud-Molina de Aragón. No existe conexión mediante ferrocarril, estando la vía férrea que pasa por el Término Municipal en proceso de conversión de una vía verde. Asimismo, en el T.M. de Paracuellos nos encontramos con una red de caminos rurales que conectan a pie o en otros medios no motorizados el núcleo urbano con otras poblaciones de la comarca y con el entorno periurbano.

En la actualidad Paracuellos dispone de un servicio diario de autobús que comunica con Calatayud, desde donde se puede tomar nuevamente otro autobús hacia otros municipios o el tren (AVE) hacia Madrid o Zaragoza.

Movilidad en el núcleo urbano:

En cuanto a la estructura viaria interna, ésta está fuertemente condicionada por las barreras físicas y naturales que modelan el crecimiento urbano de la población, como son el río Jiloca, al Oeste, los escarpados montes de las Muelas del Jiloca, al Este, y entre ambos la carretera N-234. Por tanto, el desarrollo de Paracuellos es alargado, empleando la carretera N-234 como eje vertebrador del núcleo urbano en longitudinal, como única vía que permite los dos carriles y zonas de aparcamiento. A la N-234 se le suma la calle Real como eje interno que discurre en paralelo a la carretera, aunque tiene una sección irregular con anchuras que van desde los 3,50 a los 7,0 metros. El resto del viario, que se encuentra en sección de plataforma única con firme de hormigón, en su mayoría, difícilmente permite el paso de dos vehículos en marcha. La anchura media de aproximadamente 3,0 metros, con tramos o zonas puntuales de anchura máxima de hasta 5,0 metros. En el lado Oeste del núcleo urbano, el que está más próximo al río Jiloca, el viario se ha desarrollado asociado a las promociones que han ido apareciendo, dando acceso a las mismas, por lo que actualmente no presenta continuidad en el sentido longitudinal.



CUARTO.- La finalidad principal del Plan General de Ordenación Urbana es la clasificación de la totalidad del suelo incluido en el término municipal de Paracuellos del Jiloca y la determinación del modelo de estructura general que se adopta para su ordenación urbanística. Su objetivo fundamental es el de clasificar el suelo y fijar la ordenación detallada del suelo urbano y el régimen de protección del suelo no urbanizable.

Para ello los redactores plantean los siguientes objetivos de orden urbanístico:

El objetivo central que se plantea en el nuevo Plan General es el de un desarrollo urbano razonable, que compatibilice el normal funcionamiento de una actividad básicamente agrícola y ganadera, sector clave en la economía local, con el máximo cuidado en la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, conformando con ello un proyecto de futuro para la población, conforme a los criterios de desarrollo sostenible y mejora ambiental que emanan de las directrices europeas.

Como planteamientos de índole general podemos definir, entre otros, los siguientes objetivos:

- Adecuar el planeamiento urbanístico municipal a la situación socioeconómica y legal, desde el conocimiento de las posibilidades de actuación, y dotar al municipio de un instrumento de planeamiento eficaz, claro y de sencilla aplicación.
- Facilitar la protección, conservación, investigación, difusión, y promoción, del patrimonio arqueológico, arquitectónico, y cultural del municipio.
- Promover la protección y conservación, para transmisión a las generaciones futuras, del patrimonio ambiental y natural del municipio, más concretamente de la vega del río Jiloca y de los montes de utilidad pública pertenecientes al municipio.
- Aportar un instrumento de planeamiento sostenible, que permita el desarrollo económico de los habitantes de Paracuellos de Jiloca, desde el conocimiento y el respeto al patrimonio cultural y al medio natural.
- Fomentar el desarrollo y la rehabilitación del núcleo urbano consolidado existente.
- Y con el objetivo último de mejorar la calidad de vida de los vecinos del término municipal.

QUINTO.- En cuanto al modelo adoptado en este instrumento de planeamiento, cabe indicar que en la alternativa elegida, se parte de la línea de Suelo Urbano del PDSU, y, se renuncia a clasificar Suelo Urbanizable de Uso Residencial. Ante la creciente demanda de suelo de uso industrial se mantiene la superficie de Suelo Urbanizable de Uso Industrial. Esta alternativa está encaminada a regularizar y ordenar los vacíos edificatorios localizados en el casco consolidado, a rematar los límites del suelo urbano en las



zonas en las que existía una conformación irregular de la trama y a eliminar las zonas urbanas previstas en áreas afectadas por riesgos o con dificultades topográficas relevantes para su desarrollo.

El margen de maniobra es amplio para la alternativa planteada, ya que permite habilitar futuros crecimientos conectados con la trama consolidada, así como proponer, en caso de considerarse oportuno, algún sector en la periferia del núcleo que pudieran conectarse a los servicios existentes. Sin embargo, durante la fase de redacción de la documentación de la aprobación inicial del PGOU de Paracuellos se optó por reducir las superficies de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbanizable Delimitado que se clasificaban en el documento de Avance:

- La UE-2 de SUNC al sudoeste del núcleo no reúne los requisitos del artículo 12 del TRLUAr para tener la condición de "Suelo Urbano" por cuanto no dispone de servicios urbanísticos suficientes y se elimina.
- De la superficie total clasificada como Suelo Urbanizable Delimitado de Uso Industrial se ha dejado como Suelo No Urbanizable Genérico unos terrenos sobre los que no existe ninguna perspectiva de desarrollo ni a través de iniciativa pública ni privada.

a) Modelo adoptado en el Suelo no Urbanizable.

Constituye el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que incluye, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medio-ambiental o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves
- b) Que el PGOU no considera conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General y, en su caso, por planes y proyectos de interés general de Aragón o instrumentos de ordenación territorial.

Diferencia suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. En el suelo no urbanizable especial contempla las siguientes categorías:



Red Natura 2000:

ZEPA- Muelas del Jiloca: El Campo – La Torreta.

LIC- Muelas del Jiloca.

Montes de Utilidad Pública:

El Rato.

Dehesa de Valmayor.

Vías Pecuarias:

Colada del Campillo.

Colada de la Vilueña.

Colada de Peñalengua.

Vereda de Vilueña.

Riesgos de Inundación:

Flujo Preferente río Jiloca.

Sistemas Generales de Comunicación e Infraestructuras

Cauce del río Jiloca.

Yacimientos Arqueológicos y Bienes de Interés Cultural.

b) Modelo adoptado en el Suelo Urbano.

Las calificaciones del suelo urbano, recogidas en el plano de calificación de suelo y las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

- Zona R1: Residencial Casco Antiguo.
- Zona R3: Residencial Edificación Abierta.
- Zona uso industrial I2.
- Zona de Equipamientos.
- Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona de Comunicaciones.

SEXTO.- La clasificación del suelo del municipio según la memoria justificativa es la siguiente:

Clasificación del suelo.



SUELO URBANO	SUPERFICIE
CONSOLIDADO	239.976,58 m2
NO CONSOLIDADO	10.303,09 m2
TOTAL SUELO URBANO	*348.175,46 m2
SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	23.265,90 m2
SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE
GENÉRICO	16.321.471,20 m2
ESPECIAL	15.387.215,45 m2
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	31.708.686,65 m2

TOTAL SUPERFICIE TM: 31.982.232,22 m2

***Total del suelo urbano:** La suma total del suelo urbano no cuadra porque en el PGOU de Paracuellos se está clasificando una parte del polígono de “La Charluca” como urbano consolidado, el cual es un polígono industrial perteneciente al PGOU de Calatayud. La superficie es 97.895,78 m2. Esta situación se analizará más en detalle posteriormente.

En **suelo urbano no consolidado** se clasifica 1 unidad de ejecución. Son terrenos que están sometidos a procesos integrales de urbanización, los cuales son objeto de nuevo desarrollo residencial que el plan prevé que van a ejecutarse en los próximos años. Según la ficha aportada, el plazo de ejecución previsto es 10 años.

A continuación se señalan los datos más relevantes de la unidad de ejecución propuesta conforme su ficha:

Unidad de Ejecución 1:

	UE 1
Uso	Residencial
Calificación	R3 Edificación Abierta
Superficie Total	10.303,09 m ²
Nº máximo Viviendas	25
Viviendas / Hectárea	25 viv / ha
Parcelas edificables	7875,35 m ²
Área de movimiento	- m ²
Edificabilidad	2,2 m ² /m ² sobre parcela neta



Aprovechamiento Medio	-
Cesión Ayuntamiento (10%)	Si
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de ejecución	10 años

Cesiones de suelo:

Espacios libres: 607,73 m2

Vías Públicas: 1820,01 m2

Aparcamientos: 6 plazas en suelo de uso público.

Equipamiento: No.

Se minoran los módulos de reservas previstos en el artículo 54 del TRLUA, en virtud de lo dispuesto en el apartado 5 del mismo artículo al tratarse de un pequeño municipio.

Conforme el artículo 292,2 del TRLUA, al tratarse de un municipio de menos de 2000 habitantes la cesión del 10% podrá realizarse en metálico.

SÉPTIMO.- Por lo que se refiere a la **calificación del Suelo Urbano**, el plano de calificación de suelo y la Normas Urbanísticas distinguen los siguientes tipos:

Suelo Urbano.

Las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes:

- **Zona R1. Casco Antiguo.**



Es el núcleo original de la población. Se distingue por una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre unos viales irregulares, y sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria originaria. Puede englobar además del núcleo original, zonas exteriores al mismo y las ampliaciones de tejido urbano y morfología similar. Su tipología responde al modelo de manzanas, de mayor o menor compacidad, con o sin patio, con construcciones entre medianeras.

- Usos admitidos: Característico: Uso Residencial: Todo tipo.
Compatibles:
Garajes y trasteros.
Uso comercial. Uso hotelero. Oficinas. Espectáculos.
Religioso. Cultural. Deportivo. Representativo. Sanitario.
Industrial: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Con limitaciones.
Almacenamiento: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos.
- Usos prohibidos: Industrial: Todos los no recogidos como usos compatibles.
Almacenamiento: Todos los no recogidos como usos compatibles.
Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.
- Mantenimiento: Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, etc. que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos formados (plazas, patios, callizos, calles, etc), que tendrán consideración de interés ambiental. A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la construcción.
- Parcela mínima: En segregaciones y parcelaciones 150m² y 6m de longitud de fachada. Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento



de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas. Para la autorización de las agregaciones de parcelas que den lugar a fachadas de más de 30 m. de longitud, deberá aportarse, junto a la solicitud, un estudio de composición de fachadas

- Ocupación: PB y sótanos 100%.
En plantas alzadas 70% con excepción de solares menores de 150 m² y de las parcelas situadas en manzanas de ancho menor de 12 metros que podrán ocupar el 100%, sin perjuicio de las normativas de luces y vistas para las piezas habitables. Los edificios existentes que superen la ocupación máxima permitida no se considerarán fuera de ordenación en cuanto a este parámetro, siendo de aplicación en cualquier actuación a desarrollar el resto de las condiciones establecidas en este plan.
- Altura máxima: PB+2. 10 m. Se aplicará una altura de 9,5m en calles de anchura igual o superior a 6 metros y 7,5 m en calles de anchura menor a 6 m. La altura máxima visible será 12,5 metros. Se autoriza planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las NNUU para esta planta. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.
- Edificabilidad: La resultante de aplicar la ocupación y fondos sobre la altura máxima.
- Fondo Máximo: 15 metros en plantas alzadas con separación mínima a lindero posterior de 3 metros cuando se abran luces a patios posteriores.
- Retranqueos: Prohibidos en general. Se permiten únicamente en chaflanes, donde podrán ser incluso impuestos como condición de licencia si el ayuntamiento lo considera necesario y siempre que el espacio retranqueado pase a formar parte del vial público y sea para facilitar acceso rodado.
- Alineaciones: Son obligatorias las establecidas en los planos, no permitiéndose retranqueos a las fachadas con frente a vía o espacio público. Solo se admitirá el planteamiento de retranqueos en casos especiales, en los que existan motivos que pudieran justificar la situación de la edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, siendo necesaria además la tramitación previa de un Estudio de Detalle.



- Zona de uso limitado:

En el Plano PO-3.1 se delimitan unas superficies como “Zona de uso limitado (riesgo desprendimiento)” debido a que existe un riesgo significativo de desprendimiento de grandes bloques. En esta zona no se autorizará ningún uso hasta que se elaboren estudios geológicos de los que se puedan extraer medidas de prevención, mitigación o eliminación del riesgo. No se permiten ampliaciones de las edificaciones actualmente en uso, por lo que no se establece edificabilidad máxima sino que se mantendrán las edificabilidades existentes en cada parcela. No se admiten otras obras que no sean exclusivamente las destinadas a su mantenimiento, conservación y rehabilitación, así como todas aquellas obras necesarias para garantizar la estabilidad y permanencia. Podrán admitirse obras tendentes a dotar a las viviendas de las debidas condiciones de higiene y salubridad, siempre que no incidan en la tipología característica de la zona afectando sus valores fundamentales.

• Zona R3. Edificación Abierta.

Área que incluye los terrenos no consolidados por las edificaciones del Casco Antiguo, situados generalmente en el perímetro de éste, y al norte de la población así como los terrenos situados entre la carretera nacional 234 y el río Jiloca al sur de la población.

- Usos admitidos y prohibidos:

Igual que Zona R1 Casco Antiguo.

- Parcela mínima: En segregaciones y parcelaciones 150m² y 6m de longitud de fachada. Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas. En agrupaciones de



viviendas, el número máximo de unidades permitido será el que resulte de dividir la superficie total de la parcela entre la parcela mínima, despreciando la parte decimal.

- Ocupación: Sótanos y semisótanos 100%
PB 80% y plantas alzadas 70%, con la excepción de solares menores de 125 m² que se podrán ocupar en el 100% en PB y 70% en alzadas.
- Altura máxima: PB+2, 10 m en calles de anchura igual o superior a 6 metros. 7,50 metros, PB+1 en calles de anchura menor de 6 metros. Se permite la creación de sótanos y aprovechamientos bajo cubierta en ambos casos.
- Edificabilidad: 2,20 m²/m².
- Retranqueos: Se permiten retranqueos a la alineación de vial teniendo en cuenta los límites impuestos por el tipo de ordenación. Los retranqueos laterales y posteriores, si existen, serán como mínimo de 3 metros.

• **Zona I2. Industrial.**

Zona que comprende las áreas previstas para la implantación de usos industriales, que será de aplicación a las zonas de suelo urbanizable delimitado de uso industrial. Su tipología será la propia de usos industriales y terciarios, en edificación aislada o adosada en naves nido. El propósito de la ordenación en esta zona será promover la implantación de usos industriales combinados con usos de equipamientos y terciarios. Los parámetros básicos aquí indicados serán concretados y ampliados en los correspondientes planes parciales a realizar en las zonas de suelo urbanizable de uso industrial que se encuentra pendiente de desarrollar.

- Uso característico:
Industrial, permitiéndose la implantación de industrias clasificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siempre que se adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran para cada caso concreto. Para su autorización será necesario el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, previo a la preceptiva calificación de la actividad por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA). Se admitirán sin limitaciones los usos existentes, pero para admitir licencias de ampliación o modificación de uso, se deberá garantizar el suministro de agua, depuración de aguas residuales, y no afectar las condiciones normales de salubridad e higiene del medioambiente.



- Usos compatibles:

▣ Residencial: Una vivienda unifamiliar con una superficie máxima de 90 m² útiles para personal de control, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones en parcelas iguales o superiores a 2.000 m², justificando su necesidad. Se limita el número a una vivienda por instalación industrial

▣ Almacenamiento: Relacionado con usos industriales. Permitido el almacenamiento nocivo o peligroso siempre que se adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran para cada caso concreto. Para su autorización será necesario el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, previo a la preceptiva calificación de la actividad por INAGA.

▣ Comercial: Permitido sin limitación. Permitidas las Cooperativas de Campo y Consumo, con expresa autorización municipal.

▣ Oficinas: Permitido sin limitación, estén o no vinculados al uso industrial.

▣ Hostelería: Permitido sin limitación.

▣ Hotelero: Permitido en uso exclusivo o como uso principal dentro de un edificio de uso mixto no residencial.

▣ Equipamiento: Permitido en edificio de uso exclusivo o como uso principal dentro de un edificio de uso mixto.

- Usos prohibidos: Residencial: Todo excepto lo indicado respecto a la vivienda vinculada a la instalación industrial.

Ganadero.

- Parcela mínima: La parcela mínima en segregaciones y agrupaciones será de 500 m² y 15 m. de longitud de fachada. En caso de agrupación de naves, bien sean pareadas, tipo nido o desarrolladas en hilera, el frente mínimo de fachada por elemento de la agrupación podrá reducirse hasta 10 m. El número de elementos de la agrupación que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por la superficie mínima de parcela.

- Ocupación: 75% sobre y bajo rasante. En la zona no ocupable por la edificación se prohíbe la realización de cualquier tipo de construcción a excepción del cerramiento perimetral, depósitos enterrados, marquesinas para



aparcamiento y casetas de control de accesos de superficie no superior a 10 m².

- Altura máxima: 10,50 metros. PB+2. Pudiendo autorizarse alturas superiores en caso de necesidades concretas de la industria a implantar, previa justificación y autorización municipal específica. Sin límite de altura podrán construirse elementos especiales exigidos por la naturaleza de la industria como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.
- Edificabilidad: 1,5 m²/m².
- Posición: Los edificios se situarán retranqueados 5 metros a todos los linderos. Cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o naves nido, los retranqueos laterales deberán cumplirse para el conjunto de la edificación, manteniéndose la posición respecto a fachada en las mismas condiciones, y debiendo cumplirse para el conjunto de la edificación las restantes condiciones de ocupación y edificabilidad.
- Aparcamiento: Toda parcela de superficie superior a 1000 m² deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de parcela ocupada.

- **Zona equipamientos.**

Comprende los suelos destinados a equipamientos existentes o previstos en cada una de las zonificaciones anteriormente definidas en este PGOU.

- Usos: Docente, social, religioso, deportivo, cultural, administrativo, recreativo, de servicios, aparcamiento, etc. Usos compatibles: Una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento, con una superficie máxima de 90 m² útiles. Residencial colectivo en promociones públicas de interés social. Pequeño comercio en planta sótano, semisótano y baja, con acceso independiente. Oficinas permitido en plantas sótano, semisótano y baja con acceso independiente. Hostelería permitido en plantas sótano, semisótano y baja, con acceso independiente.
- Usos prohibidos: Todos los no indicados como característicos o compatibles.



- Condiciones de edificación:

Serán las derivadas de la zonificación del entorno inmediato del equipamiento o las establecidas en el planeamiento de desarrollo en caso de equipamientos provenientes de suelos urbanos no consolidados o urbanizables. Podrán, mediante Estudio de Detalle, plantearse soluciones edificatorias que permitan la mejor resolución de cada caso concreto.

• Zona verde DV.

Comprende los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes existentes o previstos en cada una de las zonificaciones anteriormente definidas en este PGOU.

- Usos: Se limitan a las instalaciones propias de parques y jardines, considerando como tales como los aseos públicos, kioscos, casetas de mantenimiento e instalaciones similares, así como elementos desmontables provisionales. El resto de usos se consideran como usos prohibidos.
- Edificabilidad: 0,02 m²/m².
- Altura máxima: 1 planta. 3 m, salvo exigencia justificada de altura mayor.
- Ocupación: 2%.

• Zona de comunicaciones.

Comprende los suelos destinados a viario, aparcamientos, infraestructuras de transporte individual o colectivo, así como los servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

- Usos: Se limitan a las instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios a la ciudad. El resto de usos se consideran como usos prohibidos.
- Altura máxima: 1 planta. 3 m, salvo exigencia justificada de altura mayor.
- Edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Ocupación: 20%.
- Aparcamiento: Todas las plazas de aparcamiento serán accesibles desde la vía pública. Como mínimo el 2% del total de las plazas señaladas se destinarán a uso reservado para minusválidos.



NOVENO.- Los sistemas generales del Plan General comprenden

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos se calificarán como Sistemas Generales o Dotaciones Locales. Los Sistemas Generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial. Las infraestructuras, equipamientos y espacios libres se fijan en función de las necesidades del conjunto de la población horizonte a la que han de servir, garantizándose en el Plan General su obtención.

En el PGOU Simplificado de Paracuellos se minoran los módulos de reserva exigibles acogiéndose a la posibilidad que contempla el artículo 291 del TRLUAr, con la intención de adaptar aquéllas a las necesidades reales del municipio. En cualquier caso la obtención de los terrenos destinados por el PGOU de Paracuellos de Jiloca para el establecimiento de sistemas generales en suelo urbano consolidado se realizará mediante los procedimientos previstos en el artículo 190 del TRLUA, es decir, por expropiación u ocupación directa. Los datos relativos a las cargas económicas derivadas de las actuaciones descritas a continuación y que recaigan sobre el Ayuntamiento están incorporadas en el Estudio Económico del PGOU.

DÉCIMO.- Respecto del cálculo estimado de nueva capacidad poblacional de acuerdo con la Memoria Justificativa del PGOU, se plantean 25 viviendas nuevas en la UE 1. Multiplicando las viviendas nuevas por 3 hab/vivienda el Plan General prevé 75 nuevos habitantes. Para los 20 años de vigencia del plan esto supone un crecimiento de 1,5 viviendas al año.

UNDÉCIMO.- Las categorías correspondientes a los niveles de protección considerados en el catálogo de patrimonio arquitectónico del PGOU de Paracuellos de Jiloca son las siguientes:

Bienes con protección integral (CT-PI):

1. Castillo de Paracuellos de Jiloca (BIC. Zona arqueológica)
2. Puente de origen romano
3. Peirón de la Santa Cruz (BIC)
4. Peirón de San Gregorio (BIC)
5. Peirón de San Juan (BIC)
6. Yacimiento arqueológico de Valdeherrera (BIC. Zona arqueológica)



Bienes con protección estructural (CT-PE):

1. Ermita de Santa María
2. Ermita de Santa Eulalia
3. Ermita de San Roque
4. Iglesia de San Miguel
5. Casa Durán

De la relación de edificios precedente, ninguno forma parte de los Bienes Catalogados o Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés.

Edificios y conjuntos catalogados con protección ambiental (CT-PA):

1. Edificio del Balneario antiguo

OTROS BIENES DE INTERÉS

Acequias, arcos de entrada a viviendas, muros de mampostería, construcciones tradicionales, aleros, puertas, etc.

DÉCIMOSEGUNDO.- Para el análisis de la capacidad económica del Ayuntamiento de Paracuellos de Jiloca, se parte de la información de los presupuestos municipales, facilitados por el propio Ayuntamiento, analizando la capacidad de inversión del mismo, con el fin de comprobar, mediante el presente estudio económico, la viabilidad del Plan General.

Se establece un desarrollo secuencial para las actuaciones previstas, aunque de manera orientativa, ya que depende de las subvenciones y aportaciones de otras instituciones u organismos, manteniendo en todo caso el equilibrio presupuestario.



DÉCIMOTERCERO.- Por lo que respecta al análisis y valoración de la documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones:

1. **Respecto a la documentación aportada.**

Se constata la correspondencia del contenido del documento técnico con los requisitos establecidos en la legislación urbanística. La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran adecuados en términos generales teniendo en cuenta la cartografía disponible y la finalidad pretendida.

En cuanto al contenido de la documentación se observan los siguientes errores:

Documentación escrita:

- Se detectan diversos errores numéricos en el Estudio de Sostenibilidad Económica como, por ejemplo, que el número de viviendas de la Unidad de Ejecución es 28 mientras que el resto de documentación establece el número máximo en 25 o que el aprovechamiento de sector urbanizable es 10.303,09 m2 siendo ésta la superficie total del suelo urbano no consolidado. Se consideran errores materiales menores que no afectan a la comprensión de la documentación.

Documentación gráfica:

- Se deberán sustituir los planos en los que se debería visualizar el flujo preferente del río Jiloca que afecta a terrenos del suelo urbano consolidado a la altura de Av. Valencia (Carretera N-234) 54-58. Entre ellos, el PO-1.1 Hoja 2 de 2, PO-1.2 Hoja 1 de 1, PO-2.1 Hoja 2 de 2, PO-2-2 Hoja 1 de 1 y PO-3.1 Hoja 2 de 3. Se debe representar el flujo preferente que se introduce dentro del suelo urbano consolidado el cual no aparece representado conforme el visor SitEbro y el plano de información PI-7 mapa de Riesgos Hoja 1 de 2.
- En diversos planos de ordenación aparece representado el oleoducto "Zaragoza- Torrejón", sin embargo, el informe de la Secretaría de Estado de Energía establece que "por el ámbito territorial del referido Plan no discurre en la actualidad ninguna infraestructura gasista o petrolífera". Asimismo, conforme el visor 2d de IDE Aragón no se detecta la presencia de dicho oleoducto. Se deberá clarificar dicha situación o eliminarse de los planos.

2. **Respecto al modelo / incremento poblacional.**

El modelo de evolución urbana planteado junto con la capacidad poblacional prevista parece suficientemente justificado ya que se plantea un desarrollo de 25 viviendas en suelo urbano no consolidado



delimitando una única Unidad de Ejecución junto al suelo urbano consolidado. Asimismo, se plantea un sector de suelo urbanizable delimitado de carácter industrial con el objeto de permitir la implantación de nueva industria en la localidad, e incluso la deslocalización de algunas actividades que aún se mantienen dentro del suelo urbano consolidado. La propuesta, en principio, conforme la documentación presentada, parece contenida y ajustada a un posible crecimiento real del municipio.

3. Respeto a los informes sectoriales.

Deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los diferentes informes sectoriales recabados, y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos. Se constata que, con carácter general, se han introducido las prescripciones urbanísticas establecidas en los informes aportados.

Respecto del informe de CHE, por un lado, la documentación aportada excluye del ámbito del suelo urbanizable el dominio público hidráulico del Arroyo del Cerro de Enmedio y del Arroyo de la Zorra. Asimismo se incluye en la memoria justificativa que con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial deberá llevarse a cabo un estudio de inundabilidad de los citados cauces estimándose la zona de flujo preferente a partir de criterios hidrológicos, hidráulicos y geomorfológicos en la línea de lo establecido en el informe. Por otro lado, en referencia al suelo urbano consolidado atravesado por el Arroyo del Cerro del Gato al que hace referencia el informe, señalar que se trata de parte del polígono industrial "La Charluca" incluido en el PGOU de Calatayud. Es por ello que, desde un punto de vista técnico, los terrenos afectados por el citado Arroyo en el término municipal de Paracuellos deberían considerarse suelo no urbanizable en la categoría que corresponda ya que, como se expondrá en un apartado posterior del presente informe, no se considera correcta la clasificación como suelo urbano consolidado de parte del polígono industrial "La Charluca" dentro del término municipal de Paracuellos de Jiloca. Asimismo, tal y como expone el informe de la CHE, se deberá incluir la representación en los planos del recorrido de los cauces y las zonas de policía de los barrancos Valdearenas y del Arroyo del Cerro del Gato. En relación a este punto, se debe completar la documentación gráfica en relación a los barrancos y arroyos existentes en el término municipal ya que se detectan en el visor SitEbro y en el plano PI-7 Hoja 1 diversos cauces como, por ejemplo, el barranco de Valdecabos, el Arroyo del Mojón, el Arroyo de Galindo o de las Solanas o el Arroyo de La Aliaga, los cuales no están representados en los planos de ordenación aportados y deberán incluirse por su condición de suelo no urbanizable especial.



Respecto del informe de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, Ministerio de Fomento, se informa favorablemente condicionado. Entre estas condiciones se establece que “la línea límite de edificación en la carretera N-234 se establece a ambos lados de la misma en 25 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. [...] No obstante, en aquellos suelos que ya estaban clasificados como urbanos se mantiene la línea de edificación a la distancia contemplada en el Informe de la Demarcación de Carreteras de Aragón de fecha 3 de diciembre de 2001”. Se comprueba que las líneas límite de edificación que afectan al suelo urbano consolidado en la documentación aportada son coincidentes con las líneas vigentes en la Delimitación de Suelo actual salvo en una parcela ubicada al norte del antiguo balneario, cuya referencia catastral es 3651902XL1735B0001LQ. La propuesta planteada es reducir la línea límite de edificación de 28,50 metros desde el eje de la carretera a 12,50m en el tramo que transcurre por suelo urbano consolidado.

Se trata de una parcela sin edificación incluida dentro del suelo urbano por la Delimitación de Suelo de Paracuellos. La Modificación 1 del PDSU, la cual tenía por objeto ampliar el suelo urbano, no afectó a la citada parcela, quedando destinada a espacio libre ya que no se le asigna un área tipológica conforme el Plano 1 “Delimitación del Suelo Urbano, Clasificación en Áreas Tipológicas”. El PGOU Simplificado que ahora se analiza la califica como residencial R3.

Conforme el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón fechado el 10 de abril de 1990, informe realizado en el procedimiento de aprobación de la Delimitación de Suelo de Paracuellos, entre otras condiciones se establece que “a partir del punto F, la distancia desde el eje de la carretera: 28,50 m” en referencia a la línea límite de edificación siendo el punto F la arista entre las fachadas norte y este del edificio denominado antiguo balneario. Por tanto, a partir de la fachada norte del antiguo balneario, la línea límite de edificación se situó a 28,50m desde el eje de la carretera a pesar de que dicha distancia afecta a la mayor parte de la parcela referenciada incluida en suelo urbano.

En relación a esta situación y conforme el informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 13 de mayo de 2019 en los terrenos ya considerados urbanos se mantiene la línea de edificación a la distancia contemplada en el Informe de diciembre de 2001. Como la Modificación 1 del PDSU de Paracuellos a la que hace referencia el informe de diciembre de 2001 no afectó a la citada parcela, parece deducirse que la línea debería mantenerse a 28,50 metros tal y como establece el informe de 10 de abril de 1990. Por ello, se deberá corregir la línea límite de edificación únicamente en el tramo que afecta a la parcela 3651902XL1735B0001LQ situándola a 28,50 metros a partir del eje, o bien solicitar a la Dirección General



de Carreteras, al tratarse de un suelo urbano que cambia su calificación, una disminución de la distancia de tal modo que se permita la edificación en una mayor superficie, como mínimo situándola a 25 metros, que es la distancia que se solicita y se utiliza para el suelo no urbanizable, si bien esta última opción tampoco parece que permita una superficie edificable óptima de la parcela.

La Memoria Justificativa incluye un anexo de informe sobre impacto de género.

Desde el CPUZ se ha solicitado el informe del Departamento de Economía, Industria y Empleo (9 de marzo de 2020).

4. Respecto al suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado de carácter residencial incluido en la propuesta del PGOU de Paracuellos de Jiloca es el casco urbano, el cual cuenta con los servicios pertinentes o puede contar con ellos mediante conexión directa a las redes ya existentes y cercanas, lo que se considera correcto y por ello no se realiza ninguna consideración.

Como se ha comentado en el apartado anterior, se deberá clarificar o corregir la situación de la línea límite de edificación de la parcela 3651902XL1735B0001LQ, atendiendo al informe emitido por parte de la Dirección General de Carreteras.

Como se ha indicado anteriormente, en esta clase de suelo se detectan diversas parcelas afectadas por el flujo preferente del río Jiloca a la altura de Av. Valencia (Carretera N-234) 54-58. Se deberá representar correctamente esta situación conforme el visor SitEbro y el plano PI-7 mapa de Riesgos Hoja 1 de 2.

Respecto al riesgo de desprendimientos detectado en el núcleo del municipio, se establece una franja de 10 metros de profundidad representada en los planos de ordenación denominada "Zona de uso limitado (riesgo de desprendimiento)" Según las Normas Urbanísticas, en esta zona no se autorizará ningún uso hasta que se elaboren estudios geológicos de los que se puedan extraer medidas de prevención, mitigación o eliminación del riesgo. Al mismo tiempo se establece una serie de determinaciones limitando las obras a realizar en las edificaciones existentes. Conforme el informe de Protección Civil, el riesgo por desprendimientos se considera significativo y se indica que "en estas (pudiera haber otras no identificadas en este informe que no pretende ser un estudio de detalle en esta materia), se deben elaborar estudios geológicos con los que adoptar medidas de mitigación o eliminación del riesgo, según se considere en cada caso y se condiciona a la vigilancia y seguimiento de estas laderas, principalmente en suelo urbano".



Asimismo, entre las recomendaciones del citado informe se indica un seguimiento de las laderas no identificadas en este informe, y en caso necesario, elaborar estudios geológicos que permitan establecer medidas de prevención y mitigación de las caídas de rocas. Desde un punto de vista urbanístico, tras analizar los datos aportados, se puede considerar adecuado el régimen establecido en los ámbitos en los que se ha identificado el riesgo por desprendimiento, pero se recomienda, en la línea del informe de Protección Civil que considera dicho riesgo como significativo e indica que puede haber otras zonas afectadas no determinadas, la realización de estudios geológicos en las zonas colindantes a las identificadas en los planos o en todos aquellos ámbitos susceptibles de presentar riesgo por desprendimiento, con el objeto de minorar o eliminar dicho riesgo tanto para las personas como para los bienes.

Se detectan ciertas áreas, sobre todo en el ámbito norte del núcleo donde se ubica la zona deportiva del municipio, en las que, conforme los planos de información aportados y la visita técnica realizada, se consideran necesarias obras de conexión con las redes existentes para completar los servicios o bien, obras con el objeto de completar la urbanización. No se realiza ninguna consideración al respecto porque se considera posible una conexión directa con las redes existentes, pero se recuerda que estas actuaciones deberán llevarse a cabo para completar sus características.

Se recuerda, tal y como se puso de manifiesto en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza a la documentación del Avance de fecha 27 de julio de 2018 y en el Acuerdo a la documentación de Aprobación Inicial de fecha 27 de septiembre de 2019 del PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca, que destaca el ámbito de suelo urbano consolidado al norte del término municipal el cual es coincidente con el polígono industrial "La Charluca", incluido en el PGOU de Calatayud. Tal situación se deriva de una discrepancia existente entre la línea para definir el límite de los dos términos municipales utilizada en el PGOU de Calatayud, el PDSU de Paracuellos de Jiloca y la establecida por el Instituto Geográfico Nacional (IGN). Sin perjuicio de que la línea representada en los planos del PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca parece ser coincidente con la línea oficial aportada por el IGN, a fecha de redacción de este informe, el ámbito se encuentra regulado en el PGOU de Calatayud, siendo parte del polígono industrial "La Charluca".

En relación a esta situación, se presenta informe del Instituto Geográfico de Aragón, de fecha 27 de julio de 2018, en el que se indica que, "por parte del IGEAR se ha procedido a identificar la ubicación de los 10 mojones de la línea límite, y a cartografiar la línea entre ambos siguiendo las indicaciones que figuran en el Acta de Deslinde. En base a estas informaciones, se propone que por parte del Instituto Geográfico



Nacional se proceda a revisar la cartografía de la línea límite corrigiendo los errores materiales detectados". Por tanto, debe subsanarse dicha discrepancia, de tal forma que los instrumentos de planeamiento de ambos municipios se adapten a la solución oportuna, corrigiendo o adaptando, en su caso, el límite de ambos términos municipales como corresponda, y quedando la regulación de los parámetros urbanísticos del citado ámbito en el PGOU correspondiente.

5. Respetto al suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado se delimita una única unidad de ejecución. Se propone un crecimiento de 25 viviendas con un plazo de ejecución previsto total de 10 años. Según su ficha y lo que se infiere de la documentación escrita, el plan general ofrece la ordenación pormenorizada de la unidad ya que no se remite a plan parcial posterior, estableciendo la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento y la posibilidad de materializar dicha cesión en metálico conforme la legislación urbanística vigente.

Tanto en la Memoria Justificativa como en la ficha correspondiente, se señala que el PGOU Simplificado de Paracuellos minorra las reservas exigibles acogién dose a la posibilidad que contempla la legislación urbanística con la intención de adaptarlas a las necesidades reales del municipio. Al tratarse de un plan general simplificado, la ley permite su minoración o excepción siempre justificadamente, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto. Se prevé superficie destinada a espacios libres y 6 plazas de aparcamiento en suelo de uso público. No se contempla reserva de superficie destinada a equipamientos. Si bien la justificación se puede considerar bastante somera, la documentación aporta una explicación detallada de los equipamientos existentes en el municipio así como de las zonas verdes existentes, por lo que se puede considerar que la minoración y/o eliminación de las reservas está justificada.

Se detecta, dada la ordenación pormenorizada que se establece desde el PGOU, lo cual se considera adecuado, que la parcela con referencia catastral 3949201XL1734H0001OG no tendría salida a vial, condición indispensable para considerarse como suelo urbano. Se deberá justificar que la titularidad es la misma que la parcela colindante, cuya referencia catastral es 3949202XL1734H0001KG o bien, dotar a la parcela de acceso desde vial público.

6. Respetto al suelo urbanizable.



El presente plan general propone un único sector de suelo urbanizable, de carácter industrial, ubicado al sur del núcleo urbano, cuyo desarrollo se realizará a través del correspondiente plan parcial, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.

Se establece la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento y la posibilidad de materializar dicha cesión en metálico. Por su parte, se eliminan las reservas exigibles acogiendo a la posibilidad que contempla la legislación urbanística con la intención de adaptarlas a las necesidades reales del municipio. El PGOU no prevé ningún tipo de reserva para este sector, por lo que no se reserva un mínimo de superficie destinada a zonas verdes, a equipamientos, ni se contabiliza un número mínimo de plazas de aparcamiento. Al tratarse de un plan general simplificado, la ley permite en los pequeños municipios que el PGOU pueda modular las reservas en función de la dimensión de los sectores siempre que se justifique la suficiencia de los espacios dotacionales y en el caso de las zonas verdes, la disponibilidad y proximidad de las zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad, tal y como establece el artículo 54.5 del TRLUA. La justificación se infiere de la información obtenida a lo largo de la documentación sobre los equipamientos y zonas verdes, como ocurre para el suelo urbano no consolidado. No se realiza ninguna consideración al respecto, sin embargo se recomienda, que, a la hora de desarrollar el ámbito, se reconsidere la necesidad de proyectar un número mínimo de plazas de aparcamiento en espacio público, de tal manera que puedan dar servicio a los usos industriales planteados.

Como se ha señalado anteriormente, tanto en la Memoria como en su correspondiente ficha, se establece que con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial se deberá llevar a cabo un estudio de inundabilidad de los cauces del Arroyo del Cerro de Enmedio y Arroyo de la Zorra, estimándose la zona de flujo preferente, en la línea del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

7. Respeto a los Sistemas Generales / Dotaciones locales.

La Memoria Justificativa establece el cálculo de la superficie existente destinada a zonas verdes, justificando el cumplimiento del ratio mínimo fijado legalmente de 5m² por habitante. En los planos de ordenación se han representado los diversos equipamientos con los que cuenta el municipio de Paracuellos de Jiloca.

8. Respeto al Suelo No Urbanizable.

El PGOU de Paracuellos de Jiloca clasifica diferentes categorías tanto en suelo no urbanizable genérico como en suelo no urbanizable especial. Conforme a lo dispuesto en el art. 18 del TRLUA, además de los terrenos comprendidos en los apartados 1a) y 1b) del art. 16, para incluir terrenos en suelo no urbanizable



especial, debe existir un instrumento de planificación ambiental, territorial, o cultural que haya puesto de manifiesto sus valores. De lo contrario puede establecerse un régimen de usos para dichos terrenos pero integrándolos dentro del suelo no urbanizable genérico, en las categorías que se consideren oportunas.

Se considera que la representación de las diferentes categorías de suelo no urbanizable es correcta diferenciando el suelo no urbanizable de las afecciones sectoriales. Si bien, como se ha comentado anteriormente, se deberán representar los diferentes cauces (barrancos y arroyos) existentes en el municipio y que se detectan tanto en el SitEbro como en el plano de información PI-7, dado que los cauces se clasifican como suelo no urbanizable especial.

Se insiste en la necesidad de clarificar la delimitación del término municipal en relación al ámbito clasificado como suelo urbano consolidado perteneciente al polígono industrial “La Charluca” incluido en el PGOU de Calatayud ya que en los planos de ordenación aportados se solapa dicha clasificación con diversas categorías de suelo no urbanizable especial, lo que no se considera correcto.

9. Respetto a las Normas Urbanísticas.

Se realizan las siguientes consideraciones en lo que se refiere a las Normas Urbanísticas.

De forma específica, se señala a continuación una serie de indicaciones:

- **Art. 26. Definición y clases:** Eliminar el uso “Mercados de abastos” del artículo 26, relativo a los usos dotacionales, ya que no se consideraría dentro de éstos.
- **Art. 27. Modificación de dotaciones.** Se deberá eliminar el apartado 2 del citado artículo ya que se contradice con el procedimiento del art. 87 del TRLUA. Conforme la legislación vigente, se podrá modificar motivadamente el destino de los terrenos reservados para equipamiento “siempre para establecer otros equipamientos”, mientras que en el apartado 2 se abre la posibilidad de sustituir un equipamiento “por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre”.
- **Art. 28. Condiciones de las actividades terciarias y equipamientos:** Se deberán eliminar las referencias a las actividades terciarias debido, por un lado, a que se trata de un artículo perteneciente al capítulo de los usos dotacionales, y, por otro lado, no se considera adecuado, desde un punto de vista urbanístico, establecer condiciones específicas para los usos terciarios.
- **Art. 49. Áticos, bajocubiertas y solanas:** Se detecta un error material menor ya que se hace referencia a “esta Delimitación” cuando debería aludir a “este PGOU” o a “este PGOU Simplificado”.



- **Art. 121. Condiciones de volumen:** Se deberá eliminar o modificar la redacción del primer párrafo del apartado "Mantenimiento" ya que se establece la consideración de interés ambiental de edificios, tapias, plazas, callizos, etc. de manera genérica mientras que en el catálogo se establece la protección ambiental únicamente al edificio denominado Balneario Antiguo, lo que produce una contradicción. Se aconseja no establecer la obligación de conservar "todos los muros de piedra existentes" debido a que quizá se esté dando una protección excesiva a elementos que pueden carecer de interés. Se deberá modificar la redacción del apartado Altura Máxima Edificable ya que se establece en 10 metros (PB+2) mientras que en el párrafo siguiente se establece la altura en función de la anchura de la calle, lo que puede producir un error de interpretación o contradicción. Se detecta una contradicción entre el apartado Retranqueos y el apartado Alineaciones. En el primero, los retranqueos se prohíben en general, sólo permitiéndose en chaflanes mientras que en el segundo, se admite el planteamiento de retranqueos en casos especiales. Se deberá clarificar en qué casos serían admisibles los retranqueos para evitar interpretaciones erróneas.
- **Art. 125. Condiciones de volumen:** Se detecta que en el apartado Ocupación se establece una excepción de "solares menores de 125 m²", lo cual parece un error material ya que la parcela mínima para esta calificación (Edificación Abierta R3) se establece en 150 m².
- **Art. 128. Condiciones de Uso:** Se deberá modificar la redacción o eliminar la referencia a la admisión sin limitaciones de los usos existentes ya que una vez se aprueben los instrumentos de ordenación que regulen el ámbito serán éstos los que establecerán la ordenación pomenorizada. Hay que tener en cuenta que la calificación I2 Zona Industrial se prevé para el suelo urbanizable delimitado, no estando presente en el actual suelo urbano.
- **Art. 133. Cambio de usos:** Se modificará la redacción del citado artículo de modo que se adecue al artículo 87 del TRLUA.
- **Art. 139 y 143. Condiciones Estéticas:** Se detecta un error material ya que en ambos artículos se remite a la "salvedad indicada en el artículo 121" cuando este artículo es el relativo a las condiciones de volumen de la calificación Casco Antiguo R1.
- **Art. 160. Núcleo de Población:** Se deberá completar la definición del núcleo de población conforme el TRLUA.
- **Art. 164. Usos permitidos y usos prohibidos:** El apartado de los "Usos vinculados a explotaciones agrarias" debería denominarse "de explotaciones agropecuarias" o "de explotaciones agrarias y ganaderas" ya que se permiten las explotaciones de carácter ganadero. Asimismo, el uso ganadero se debería incluir en el listado de usos permitidos. Todo ello para clarificar que el uso ganadero queda incluido en este apartado. Por otro lado, se deberá eliminar la posibilidad de utilizar el coeficiente de 0,5 m²/m² para granjas o industrias agropecuarias



ajustando la regulación al Anexo X del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, modificado en 2019. Por su parte, se deberá eliminar, concretar o derivar a la legislación sectorial el párrafo en referencia a la obligatoriedad de ubicar a más de 1000 metros “cualquier actividad que genere ruidos, olores u otros riesgos”, al considerar esta redacción muy genérica pudiendo ser objeto de interpretaciones diversas. Se deberá modificar el apartado “Usos de Utilidad Pública o Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural” eliminando el listado detallado de usos ya que en el primer párrafo del citado apartado se establece “entre otros” y, por lo tanto, no se encuentra necesario el hecho de detallarlos teniendo en cuenta que son los establecidos en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Zaragoza.

- **Art. 169. Montes de Utilidad Pública:** Se detecta que en apartado de “Usos Permitidos” incluido en el “Régimen de Usos y Autorizaciones” se incluyen una serie de instalaciones prohibidas al describir las actuaciones de carácter turístico-recreativas, las cuales deberían situarse en el apartado de “Usos Prohibidos”.

DECIMOCUARTO.- Respecto a las fichas del Anexo V NOTEPA.

Se incorporan las fichas NOTEPA en su versión digital e impresa, tanto la relativa al planeamiento general como a las fichas de los ámbitos de desarrollo, no observándose ningún error de relevancia, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto.

DECIMOQUINTO.- En relación al PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca, se deben subsanar los errores y reparos establecidos en esta propuesta para proceder a la aprobación definitiva del mismo. Los reparos más importantes al PGOU desde el punto de vista urbanístico serían:

- En relación al SUC, se representará el flujo preferente de manera correcta conforme el SitEbro y el Plano PI-7, se clarificará la ubicación de la línea límite de edificación que afecta a la parcela 3651902XL1735B0001LQ y se clarificará la línea definitoria del término municipal corrigiéndola como corresponda, ya que no se entiende justificado que una parte del polígono de “La Charluca” perteneciente al PGOU de Calatayud quede integrada dentro de los límites de Paracuellos.
- En relación al SUNC, se deberá clarificar que la titularidad de la parcela 3949201XL1734H0001OG es la misma que la colindante, o bien, prolongar el viario hasta la misma para dotar a la parcela de acceso desde vial público.



- En cuanto al SNU, se deberá completar la representación en los planos de ordenación de los cauces faltantes conforme el visor SitEbro para incluirlos en su categoría correspondiente de suelo no urbanizable especial.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar el suelo urbano consolidado a excepción del ámbito clasificado en esta categoría de suelo perteneciente al polígono industrial “La Charluca”, las parcelas afectadas por el flujo preferente el cual deberá ser representado, y la parcela 3651902XL1735B0001LQ afectada por la línea límite de la edificación que debe aclararse por la Administración correspondiente. En relación a las Normas Urbanísticas, se deberá dejar sin efecto el apartado “Mantenimiento” y el segundo párrafo del apartado “Altura Máxima Edificable” del artículo 121 Condiciones de Volumen de la zonificación Casco Antiguo R1. Asimismo se deberán corregir los errores detectados en las mismas, conforme los anteriores Fundamentos de Derecho.

SEGUNDO.- Aprobar el suelo urbano no consolidado, a excepción de la parcela 3949201XL1734H0001OG, conforme los anteriores Fundamentos de Derecho.

TERCERO.- Aprobar el Suelo Urbanizable Delimitado de carácter industrial, así como el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

CUARTO.-Suspender el Suelo no Urbanizable en sus dos categorías genérico y especial del Plan General de Ordenación Urbana, en tanto en cuanto no se subsanen los reparos y errores indicados.

QUINTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Paracuellos de Jiloca.

SEXTO.-Publicar el presente acuerdo así como sus normas correspondientes en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.



**GOBIERNO
DE ARAGON**
Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

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.

Zaragoza, 26 de junio de 2020

Vº Bº
EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,
(Firmado electrónicamente al margen)
Carmelo Bosque Palacín

LA SECRETARIA DEL CPUZ
(Firmado electrónicamente al margen)
María Jesús Latorre Martín