



AYUNTAMIENTO DE ARIZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.

noviembre 2016

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARIZA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO 1 INICIATIVA Y OBJETO DEL PGOU.

El PGOU de Ariza se redacta por iniciativa del Ayuntamiento.

El PGOU de Ariza, como instrumento de ordenación integral, abarca la totalidad del término municipal, y tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El PGOU concreta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica.

El equipo redactor de la Revisión-Adaptación del PGOU es el siguiente:

- José Antonio Lorente Fernández, arquitecto
- Javier Albisu Iribe Sáez, geógrafo
- Victorino Zorraquino Lozano, ingeniero de CCyP

CAPÍTULO 2 CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU.

Con arreglo a LUA-2009, el contenido de la documentación del PGOU de Ariza comprende:

- (40) La ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y por directrices con las siguientes determinaciones:
- a) Clasificación y categorías de la totalidad del suelo, determinando la secuencia lógica de desarrollo territorial y urbanístico y áreas de reforma interior en SU-NC.
 - b) Los sistemas generales que deberán comprender reservas de terrenos para:
 - Espacios libres públicos, con un mínimo de 5 m²/hab (sin incluir espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales).
 - Infraestructuras y equipamientos que integren la estructura del término municipal.
 - c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del SU-C, SU-NC y SUz-D.
 - d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas respetando las reservas mínimas establecidas en la legislación de vivienda.
 - e) Usos, densidades y edificabilidades globales del SUz-ND, usos incompatibles, condiciones para su delimitación e inserción en la estructura de la ordenación municipal (magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales y conexiones con los mismos; mayores reservas de terrenos para viviendas protegidas, y prioridades, etc.) en general o para cada área, plazos máximos (en defecto de previsión el plazo máximo será de 10 años).
 - f) Delimitación de unidades de ejecución y sectores en SU-NC y de sectores de SUz-D, aprovechamiento medio de cada uno y del conjunto del SUz-D o de los de un mismo uso característico. Plazos máximos para proyectos de urbanización (en defecto de previsión el plazo máximo será de cinco años).

- g) Definición de ámbitos, elementos o espacios urbanos de especial protección por valor arquitectónico, histórico o cultural, con determinaciones de protección adecuadas.
 - h) Normativa de las categorías de SNUE, con identificación de elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico y medidas que eviten nuevos asentamientos.
 - i) Previsiones generales de programación y gestión, condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores, y criterios y circunstancias para la revisión del plan.
 - j) Régimen de conservación de la urbanización previsto en SU-NC y SUz.
- (41) Ordenación pormenorizada del SU-C, con las siguientes determinaciones:
- a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, estimando las densidades máximas resultantes.
 - b) Delimitación de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
 - c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
 - d) Alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
 - e) Plazos para la edificación.
 - f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
 - g) Definición de elementos o espacios de especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico (que no sean estructurales).
- (42) Ordenación pormenorizada del SU-NC con las siguientes determinaciones:
1. En UE's: las del del artículo anterior, forma de gestión y plazos, bases orientativas para su ejecución (calidades, plazos y diseño urbano)
 2. En sectores sujetos a planeamiento de desarrollo:
 - a) Cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales y obras de conexión con sistemas generales.
 - b) Terrenos de la reserva para la construcción de viviendas protegidas.
 - c) Bases orientativas para la ejecución: calidades, plazos y diseño urbano.
 - d) Elementos o espacios de especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico (que no sean estructurales).
 4. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.
 5. En las áreas de reforma interior, el PGOU podrá:
 - a) Reducir o eliminar, justificadamente los módulos mínimos de reserva exigibles.
- (43) Ordenación pormenorizada del SUz-D con las siguientes determinaciones:
- a) Desarrollo de los sistemas generales con precisión para la redacción de planes parciales.
 - b) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
 - c) En su caso, las formas de gestión previstas para la ejecución de los diferentes sectores.
 - d) Bases orientativas para la ejecución: calidades, plazos y diseño urbano.
- (44) El PGOU podrá establecer la ordenación pormenorizada del SUz-ND, especialmente de protección, en tanto no se proceda a su delimitación y desarrollo (no estructural).
- (46) Ordenación pormenorizada del SNU con las siguientes determinaciones:
- a) Régimen de protección diferenciada (no estructural), indicando las actividades prohibidas, para la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
 - b) Actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con sus condiciones urbanísticas.

Con arreglo a LUA-2009 (art. 47), la documentación del PGOU de Ariza está integrada por:

- a) Memoria.
- b) Planos de información y de ordenación urbanística, y mapas de riesgos.
- c) Catálogo.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Estudio económico.
- f) Documentación ambiental.

CAPÍTULO 3 NATURALEZA DEL PGOU, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

3.1 Conveniencia y oportunidad del PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ariza viene a sustituir las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSP) vigentes, y resulta oportuno y conveniente por diversos motivos.

Las vigentes NSP se redactaron al amparo de la Ley del Suelo de 1976, entre 1982 y 1987, y nunca fueron homologadas o adaptadas a la LUA-1999. Si bien la legislación vigente no fija un plazo concreto para la revisión de este tipo de planes, sí que contempla de algún modo la conveniencia de adaptar el planeamiento a sus determinaciones. Los argumentos fundamentales para formular el PGOU tienen que ver con la comprobación de una serie de desajustes y rigideces de las NSP en su funcionamiento, así como con los cambios en la coyuntura económica, social y cultural que se han producido desde su formulación.

En relación con el funcionamiento de las NSP hay que decir que su gestión ha sido insuficiente habiéndose optado más a menudo por Modificaciones del Plan o por su incumplimiento que por el desarrollo del mismo, se ha aprobado escaso planeamiento de desarrollo (y este casi siempre vinculado a Modificaciones del Plan), la calificación urbanística se ha mostrado poco satisfactoria en sus resultados, la regulación del suelo no urbanizable confusa e insuficiente, etc. En suma, resulta a todas luces imprescindible abordar un nuevo proceso de reflexión global sobre la ciudad y su futuro, capaz de integrar en un proyecto consensuado las diversas sensibilidades e intereses que se manifiestan sobre la ciudad y su desarrollo urbano.

Por otro lado, la situación económica y las expectativas de Ariza en el contexto regional y nacional han variado notablemente. Así se observa un potencial de desarrollo de iniciativas turísticas, así como de la agricultura, de la ganadería y nuevas expectativas industriales y logísticas.

Además de todas esas circunstancias relacionadas con un cambio en la coyuntura y en las expectativas de desarrollo, hay que tener en cuenta la creciente sensibilidad por las cuestiones asociadas a la sostenibilidad y a la calidad de los espacios urbanos y del paisaje. Del mismo modo, resulta conveniente impedir el crecimiento descentralizado, discontinuo o disperso, y la protección y mejora del patrimonio existente, entendido no ya como una suma de algunos edificios más o menos monumentales, sino como un tejido urbano consolidado que conserva todavía un carácter singular y que no solo puede seguir siendo habitable, sino que debe verse como una alternativa a la homogeneización y a la pérdida de identidad que afecta a la mayor parte de los núcleos urbanos actuales.

Es en relación a todas esas cuestiones que se articulan las opciones propias del plan urbanístico: estructuración del territorio mediante la adecuada disposición de los llamados "sistemas generales": infraestructuras de comunicación, equipamientos, sistemas de espacios libres, etc. Además, clasificación y zonificación del suelo regulando claramente las condiciones funcionales y morfológicas tanto del núcleo central como del resto del territorio. Por último, determinación de las áreas de gestión o desarrollo urbanístico, y las que deben ser objeto de intervención preferente.

Finalmente, el nuevo marco jurídico urbanístico (que se analiza en otro apartado) es la principal razón que hace que el Ayuntamiento proceda a la revisión del planeamiento actual, a fin de adaptarlo a las nuevas necesidades planteadas por la legislación vigente, en línea con lo establecido en las Disposiciones transitorias segunda y tercera de la LUA-2009, con el buen criterio de no dilatar o demorar por más tiempo situaciones transitorias y de provisionalidad.

3.2 Naturaleza del PGOU de Ariza.

El nuevo planeamiento sigue una metodología experimentada en los planes llamados de la "última generación", en los cuales se tienen en cuenta simultáneamente los diversos aspectos y escalas de la ordenación urbana y territorial. Así, se comenzó por el análisis y diagnóstico de los problemas y oportunidades correspondientes al territorio municipal, los de las áreas de crecimiento reciente y su relación con el planeamiento urbanístico, y la estructura y morfología urbana, dedicando una atención particular a la "ciudad consolidada".

Este reconocimiento territorial y urbanístico, así como el análisis de las características estructurales, paisajísticas, funcionales y morfológicas, la medición y cuantificación de las superficies parcelarias y volúmenes edificados, etc., resulta básico para cualquier hipótesis de intervención que se plantee o de cualquier tentativa de control y regulación urbanística. Se procedió para ello a un trabajo exhaustivo de interpretación de orto-imágenes, de explotación de los datos del Catastro, de observación directa de los espacios urbanos y del territorio, etc. Hay que destacar el esfuerzo de elaboración la cartografía digital y la organización de un Sistema de Información Geográfica (S.I.G.), que no sólo ha sido útil en el proceso de interpretación de la realidad urbana y territorial existente sino que resultará clave en el proceso de gestión futura del Plan.

Frente a los tipos de planes al uso (planes descriptivos de extrema vaguedad propositiva; planes descriptivo-publicitarios para captar inversiones; planes de planes que deben desarrollarse en planes ulteriores), se propone como alternativa el plan centrado en los aspectos en los que hay capacidad vinculante, es decir el suelo, modelo de ocupación del suelo para la urbanización y de protección del espacio rural, etc.; otros aspectos importantes (infraestructuras especializadas, equipamientos, etc.) pueden desarrollarse en otros planes sectoriales que deben ser coherentes con el plan de suelo.

El nuevo PGOU se plantea desde la distinción entre "plan estructural" o "estratégico", y plan o programas "operativos".

Un Plan rígido (normativo) en tejidos consolidados, y flexible (discrecional) ante las transformaciones de suelo que puedan sobrevenir, que tenga en cuenta las constantes estructurales básicas y perdurables, y la capacidad de adaptación a los imprevistos y "oportunidades", que algunos autores (N. Portas, A. Font, J. Esteban) han denominado como "plan de 2 velocidades":

- Un Plan de estructura (ordenación física), formulado a partir de las invariantes o rasgos fundamentales de la ordenación a largo plazo, con estrictas normas para la ciudad consolidada, e indicaciones vinculantes para la red ambiental para el resto del territorio, y centrado en una intervención estratégica o selectiva en las cosas fundamentales para la transformación urbana y territorial, y en la búsqueda de espacios de oportunidad
- Un Plan operativo (o programa de actuación), formulado con el horizonte de una legislatura, que contemple la atribución de derechos y obligaciones a la propiedad o urbanizadores en el momento de la actuación.

La orientación metodológica descrita parece haber sido incorporada en cierta medida en la LUA-2009, cuando distingue entre "ordenación estructural" y "ordenación pormenorizada", si bien el prolijo de la ordenación estructural que se requiere (art. 40) viene a contradecir la aparente similitud.

CAPÍTULO 4 ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO.

4.1 Antecedentes.

Las anteriores premisas llevaron al Ayuntamiento de Ariza a abordar la redacción de un nuevo PGOU, cuya redacción fue adjudicada a la empresa “J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.” mediante concurso por procedimiento restringido, siendo suscrito el oportuno Contrato con fecha 16/oct/2006. Posteriormente, en el año 2009, se encargó la elaboración de la documentación ambiental exigida por la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón.

El equipo redactor del PGOU es el siguiente:

- José Antonio Lorente Fernández, arquitecto
- Javier Albisu Iribe Sáez, geógrafo
- Victorino Zorraquino Lozano, ingeniero de CCyP

Los trabajos de elaboración del PGOU de Ariza alcanzaron un grado de definición tal que permitía la concreción de los criterios y objetivos de planeamiento, así como propuestas acerca de la estructura general y orgánica del territorio. Dichos criterios, objetivos y propuesta se formalizaron en un documento titulado Avance de Planeamiento, que fue presentado al Ayuntamiento el 1/abr/2008, conjuntamente con el Análisis Ambiental Preliminar.

El Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 6/may/2008 adoptó el acuerdo de someter a información pública el documento de “Avance de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana”. Dicho acuerdo fue publicado en el BOP/Z nº 119 de 27/may/2008.

Durante el periodo de exposición al público del Avance del Plan General de Ordenación Urbana y APIA, se presentaron 32 escritos de sugerencias, que fueron informadas en noviembre de 2008 por el arquitecto D. J. A. Lorente. La resolución municipal sobre el Avance se hizo esperar hasta el Pleno de 14/abr/2009, cuando el Ayuntamiento adoptó resolución acerca de las sugerencias formuladas.

La entrada en vigor de la LUA-2009, vino a derogar el art. 23 de la Ley 7/2006, y a modificar (en su art. 48) el procedimiento de tramitación urbanística y ambiental. En consecuencia, en noviembre de 2009, se solicitó el informe conjunto de las Direcciones Generales competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio previo a la aprobación inicial del PGOU, que fue emitido con fecha 7/ene/2010. Por su parte, el “inaga” en resolución de marzo de 2010 notificó el resultado de las consultas previas y se dio traslado del Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU.

Con ello se redactó el documento de tramitación del PGOU de Ariza, que fue aprobado inicialmente por el Pleno celebrado el 25/nov/2010, que acordó someterlo a información pública juntamente con el Informe de sostenibilidad ambiental (ISA) por el plazo de 1 mes (BOP/Z y BOA nº 278 de 3/12/2010):

Aprobado inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana y el informe de sostenibilidad ambiental por acuerdo del Pleno de fecha 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el artículo 62 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, se somete a información pública por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOPZ. Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales y en la web www.ariza.es para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Quedan suspendidas las licencias de parcelación de terrenos, edificación, demolición y actividades en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, durante el plazo de un año. Ariza a 26 de noviembre de 2010. - El alcalde, Carlos Tomás.

Durante el periodo de información pública se recibieron 9 escritos de alegaciones suscritos por particulares, que fueron informados por el equipo redactor en marzo de 2011. Asimismo se recabaron diversos informes sectoriales, habiendo sido recibidos los siguientes:

- Confederación Hidrográfica del Ebro FAVORABLE
- Departamento de Cultura / Gobierno de Aragón NO CONCLUYENTE
Señala la carencia de estudio arqueológico.
Dicho estudio fue recibido posteriormente, incorporándose al Catálogo del PGOU
- Departamento de Obras Públicas / Gobierno de Aragón FAVORABLE
- Departamento de Medio Ambiente / Gobierno de Aragón FAVORABLE
- ADIF FAVORABLE
- Protección Civil / Gobierno de Aragón FAVORABLE-CONDICIONADO
Reclama estudios de inundabilidad de barrancos, etc.
- Ministerio de Fomento / Carreteras FAVORABLE

Por otra parte, la Memoria Ambiental del PGOU fue formulada mediante resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 10/abr/2012, y fue asimismo informada por el equipo redactor may/2012.

El Pleno de 25/abr/2011 resolvió acerca de las alegaciones presentadas, dispuso algunas modificaciones adicionales, y con todo ello, acordó aprobar provisionalmente el PGOU, y remitirlo al CPU/Z para su aprobación definitiva.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPU/Z), en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2012, adoptó el siguiente Acuerdo en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Ariza:

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

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

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

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

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

- *Los suelos urbanos consolidados ubicados al Este del Casco urbano, así como las unidades de ejecución: UE/-3, UE/-4 y UE/-5, al no resultar acreditado su carácter como suelo urbano y resultar una superficie total destinada al uso industrial superior a la que previsiblemente sería precisa en un futuro inferior a 15 años, atendiendo al crecimiento existente en el municipio.*
- *Las manzanas de suelo urbano que lindan con el barranco de La Alobera hasta tanto no sea realizado estudio hidrológico, análisis de inundabilidad y se propongan medidas que hagan el riesgo admisible conforme al Informe de Protección Civil.*
- *La manzana residencial situada al oeste del casco urbano y al norte de la carretera nacional, hasta tanto no se defina un fondo adecuado desde la alineación viaria, debiendo ser integrado el resto junto al sector industria/ antes aludido.*

- *El ámbito destinado al uso industrial ubicado al oeste del casco urbano, así como la UE-1, que se propone destinada al uso residencial. Se deberá ajustar a un fondo razonable, desde la carretera nacional el suelo urbano destinado al uso residencial, debiendo reajustar la extensión del resto y en todo caso dejarlo sujeto a un plan especial, en el que se fijen las cesiones mínimas de equipamiento.*
- *El Sistema General Viario de conexión entre carretera nacional y carretera local hacia Cabolafuente, hasta tanto no se disponga de informe favorable de Carreteras de la Diputación Provincial de Zaragoza; igualmente, se debe incardinar la financiación del sistema en el estudio económico financiero del Plan.*
- *La zonificación de equipamiento hasta tanto no se incorpore una regulación adecuada a su funcionalidad en la trama urbana.*

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

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

- *Deberá aportarse Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (art. 25. R.D.Leg 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Del mismo modo, deberá obtenerse informe del citado organismo sobre el estudio hidrológico del barranco de Alobera.*
- *Deberá aportarse Informe relativo a las Telecomunicaciones que debe emitir el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, tal y como señala el artículo 26.2 de la Ley 3212003 de 3 de noviembre, Ley General de Telecomunicaciones.*
- *Deberá aportarse informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza relativo al Catálogo.*

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

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

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

Tras dicho acuerdo, el Ayuntamiento de Ariza procedió a realizar lo siguiente:

- *Elaboración de un 'Estudio de inundabilidad del barranco de la Alobera'.*
- *Solicitud de informes sectoriales de: C.H.E., Mº. de Telecomunicaciones (recibido, favorable), y Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.*
- *Elaboración de un nuevo documento del PGOU (propuesta de Texto Refundido) tal que subsane los reparos formulados por el CPU/Z, atienda las prescripciones derivadas de los informes sectoriales pendientes y del estudio de inundabilidad del barranco de la Alobera, incorpore las fichas de datos urbanísticos s/. NOTEPA (ya que el PGOU contaba con aprobación provisional previa a la entrada en vigor de la misma), que finalmente permita alcanzar la aprobación definitiva del PGOU.*

Con todo ello, se ha redactado el presente documento del PGOU (Texto Refundido), con objeto de elevarlo a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva del PGOU en su integridad.

4.2 Marco jurídico urbanístico del PGOU.

4.2.1 Introducción.

Las vicisitudes que la legislación urbanística ha sufrido en España desde 1990, sobre todo tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, obligó a las Comunidades Autónomas a dotarse de un código urbanístico en sustitución del TRLS/1992.

En la Comunidad Autónoma de Aragón la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA), supuso el completo ejercicio por la Comunidad Autónoma de Aragón de sus competencias en materia de urbanismo. Esta norma permitió, además, resolver en gran medida la situación de tremenda inseguridad jurídica derivada de la mencionada Sentencia del Tribunal Constitucional (Sentencia 61/1997, de 20 de marzo), siempre perniciosa en un sector económico tan precisado de certidumbre como el urbanístico y de la construcción. Dicha situación, por otra parte, resultó agravada por la sucesión de reformas y contrarreformas de la legislación estatal y normas autonómicas que dieron lugar a varios procesos de inconstitucionalidad y a las consiguientes sentencias del Alto Tribunal. En suma, la Ley 5/1999, de 25 de marzo, cumplió de manera adecuada su función de puente entre una fragmentada legislación estatal y una nueva generación de normativa urbanística autonómica.

Dicha Ley, era un completo cuerpo normativo que seguía la tradición urbanística española tanto en cuanto a los conceptos que maneja, como en la estructura del texto. Así la Ley tenía un carácter exclusivamente urbanístico, regulándose la ordenación del territorio mediante una ley propia. La LUA contemplaba el régimen urbanístico del suelo (Clasificación y régimen del suelo, (Título I), el planeamiento (Título II), gestión urbanística y el aprovechamiento urbanístico (Título III), Ejecución del planeamiento y Sistemas de actuación (Títulos IV y V), intervención administrativa en el mercado del suelo y la edificación (Título VI), disciplina urbanística (Título VII); y, régimen urbanístico de pequeños municipios (Título VIII).

Dicho marco normativo se vio alterado por la promulgación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que justificó la aprobación de la Ley 1/2008, de 4 de abril (BOA nº 40 de 7/abr/2008), por la que se establecieron medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad ambiental del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón

Posteriormente, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, refundida con las restantes disposiciones legales vigentes en la materia mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (BOE 26/jun/2008), vino a consolidar una rectificación de lo esencial del régimen del suelo establecido en la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

La nueva legislación estatal de suelo atiende, a la hora de afrontar diversos aspectos de la problemática urbanística, al suelo, eje central de su regulación, y sólo de manera incidental alude a técnicas urbanísticas que recaen ahora por completo, de conformidad con la jurisprudencia constitucional y nuestro Estatuto de Autonomía, en el ámbito competencial de Aragón. Era por tanto precisa una reforma legal que, conservando en lo posible las técnicas urbanísticas ya conocidas por los diferentes operadores, las aplicase sobre nuevas bases al servicio de los fines de interés general, y de redefinir el papel que corresponde a los diversos agentes en la actividad urbanística sobre la base de una previa reconstrucción de la jerarquía de valores e intereses presentes en la misma.

Son las nuevas leyes Urbanística y de Ordenación del Territorio de Aragón, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA-2009) modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (LUA-2013; BOA nº 110 de 06/06/2013), y posteriormente por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TR-LUA-2014), y el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón; BOA nº 225 de 20/11/2015), las que constituyen el marco jurídico de referencia para la redacción del nuevo PGOU.

Se completa el marco legislativo urbanístico en Aragón, con el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (RPUA) en la parte que mantiene su vigencia con arreglo a las Disposiciones Derogatorias 1ª.i) y 3ª del DL 1/2014, y el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) (BOA nº 68 de 5/04/2011).

A nivel estatal, las Normas reglamentarias del Estado aplicables como derecho supletorio (en los extremos no derogados) que se mencionan en la Disposición Final 1ª del DL 1/2014 [Reglamentos estatales en materia urbanística que desarrollaban el texto de 1976: Reglamento de Gestión (Decreto 3288/78, de 25 de agosto), Disciplina Urbanística (Real Decreto 2178/78, de 23 de junio); Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 653/64, de 5 de marzo); y Reparcelaciones (Decreto 1006/66, de 7 de abril)], y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (BOE nº 153 de 27/jun/2013), especialmente su Título II relativo a 'actuaciones sobre el medio urbano' que posee contenidos urbanísticos.

Si bien es cierto que la compleja situación normativa habrá de ser afrontada al procederse a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, también habremos de tener en cuenta el Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (BOA nº 243 de 12/12/2014), la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y las demás normativas sectoriales que afectan poderosamente al territorio y su planeamiento (Ley del Patrimonio Aragonés, leyes de carreteras, vías pecuarias, aguas, etc.).

La elaboración del Plan General de Ordenación Urbana, deberá tener en cuenta las determinaciones que sobre la protección del patrimonio cultural establecen la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

La "Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón" (EOTA), aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 243 de 12/12/2014). La EOTA clasifica los Municipios del territorio aragonés en diferentes rangos, de manera que Ariza se encuentra en el Grupo V correspondiente a 'otras centralidades territoriales complementarias de las capitales comarcales'. La EOTA establece unas estrategias, previsiones y normas concretas para cada uno de los niveles, y establece para cada nivel los mínimos necesarios de equipamientos de salud, de bienestar social, culturales, educativos, deportivos, de ocio y esparcimiento y de protección civil. Por ello, en la elaboración de Plan se deberá tener en cuenta la dotación de equipamiento que la EOTA atribuye. Asimismo, la EOTA establece criterios orientativos sobre el tratamiento del territorio que afectan a las infraestructuras, medio natural, patrimonio cultural y a la política del suelo entre otros que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del PGOU.

Por otra parte, la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (Diario Oficial nº L 197, de 21.7.01), fue incorporada al ordenamiento jurídico estatal mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE nº 102, de 29/4/2006), desplazada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/dic/2013) y al regional aragonés en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón que fue desplazada por la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que viene a establecer la necesidad de evaluación ambiental de los Planes Generales de Ordenación Urbana. La finalidad de esta normativa es la integración de los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de los planes y programas mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

4.2.2 Marco legal.

Establecida la existencia de un marco urbanístico de referencia en el que se encuadra la redacción del Plan General, no hay que olvidar que sobre el territorio inciden competencias compartidas por distintas administraciones públicas.

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística así como la formulación, aprobación del Avance y aprobación inicial y provisional del Plan General recaen en el municipio según la legislación de régimen local y urbanística de la Comunidad Autónoma, la competencia legislativa sobre ordenación del territorio y urbanismo y la aprobación definitiva del mismo, están atribuidas a la Comunidad Autónoma de Aragón, sin perjuicio de las competencias sectoriales que inciden directamente sobre el territorio del término municipal, que mantienen los diferentes Departamentos Ministeriales de la Administración del Estado.

Es por ello imprescindible redactar el Planeamiento Urbanístico de manera concertada con el resto de las Administraciones Públicas que de forma directa o sectorial tienen competencias en relación con las actuaciones incluidas dentro del Plan General del municipio. Conviene señalar al respecto que las carreteras, ferrocarriles, defensa nacional, etc, son elementos que conforman el municipio y condicionan su desarrollo.

1. Regulación legal.

Por la vía de lo dispuesto en la legislación sectorial sometiendo los planes a informes preceptivos y vinculantes en algunos casos, será necesario conocer el orden jurídico de aplicación en materia de ordenación territorial, y así diremos que está integrado, por las siguientes disposiciones legales:

1.1. Derecho General Estatal.

1.1.1. De rango legal formal.

- El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de aplicación directa en todo el territorio nacional, constitutivo del marco legislativo que debe ser respetado por la legislación que se dicte por las distintas Comunidades Autónomas en materia de ordenación territorial y urbanística.
- La ley 7/ 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
- Ley 30/ 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, en lo que respecta al procedimiento de tramitación de figuras de Planeamiento Público.

1.1.2. De rango Reglamentario.

- Los Reglamentos de desarrollo, dictados durante el periodo de vigencia del Texto Refundido de la Ley del Suelo/76, excepto el de Planeamiento, cuya vigencia total o parcial, viene recogida en la disposición final cuarta de la Ley Urbanística de Aragón del 2009, con carácter de derecho supletorio, y disposiciones complementarias y concordantes que afecten a la inscripción (Decreto 1093/ 1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística) .

1.2. Derecho Autonómico.

- Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; BOA nº 140 de 18/07/2014).
- Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA nº 54 de 19/03/2012).
- Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón (BOA nº 214 de 31/10/2014).

- “Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón” (EOTA), aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 243 de 12/12/2014).
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014).
- Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA nº 40 de 7/abr/2008).
- Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOA nº 156, de 31/dic/2003; BOE nº 14, de 16/ene/2004; última modificación: 31/dic/2014).
- 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 (BOA nº. 28, de 6/mar/2002)
- Norma Técnica de Planeamiento / NOTEPA (Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón; BOA nº 68 de 5 de abril de 2011).
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés (BOE nº 88 de 13/abr/1999).

2. Legislación sectorial aplicable en el término municipal de Ariza.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio tiene por finalidad establecer la ordenación urbanística integral del territorio comprendido en el término municipal que constituye su ámbito. El contenido del Plan General está afectado por determinada legislación específica sectorial, que pasamos a analizar.

2.1. Legislación del patrimonio cultural.

La importancia de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales o culturales explica la compleja legislación que se ha producido a nivel estatal, autonómico o municipal para su protección.

La Constitución española incluye entre los principios rectores de la política social y económica: velar por la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente (artículo 45); garantizar la conservación y promover el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran. (art.46). En desarrollo de estos principios constitucionales, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en su artículo 10.2 nos dice que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas”*.

El TR-LUA-2014, en su artículo 47 dispone que *“las determinaciones del Plan General se desarrollarán en la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística, los catálogos, las normas urbanísticas y el estudio económico. Además, en el artículo 66 se desarrolla el concepto de “Conjuntos de interés cultural”, determinando la obligación del Ayuntamiento de redactar uno o varios Planes Especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la legislación del Patrimonio Cultural Aragonés, que se inscribe en el marco legal comprendido por la Ley 3/99 de 10 de marzo, en la que se regula el régimen de su preservación, protección, conservación, acrecentamiento, investigación, difusión, promoción, fomento y formación, adecuando su contenido a la normativa estatal y a la documentación emanada de los organismos internacionales. En el Capítulo V del Título Quinto (arts. 254 y sigs.), regula el deber de conservación, órdenes de ejecución e inspecciones periódicas, entre otros, por motivos culturales y turísticos.*

La Ley del Patrimonio Cultural Aragonés diseña una política cultural que sienta la base jurídica sobre la que debe descansar el régimen de protección e impulso de dicho patrimonio, definido como el conjunto de elementos naturales o culturales, materiales e inmateriales, tanto heredados de nuestros antepasados, como creados en el presente, en el cual los aragoneses reconocen sus señas de identidad y que ha de ser conservado, conocido y transmitido, a las generaciones venideras acrecentándolo.

- En cuanto a los bienes que integran el Patrimonio Cultural Aragonés, el art. 11 hace una clasificación de los mismos, incluyendo los Conjuntos de Interés Cultural, que comprende, entre otras, la figura de Conjunto Histórico. En su art. 12.2.b, define Conjunto Histórico como *“la agrupación, continua o dispersa de bienes inmuebles, que es representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o de su historia, que se constituye en una unidad coherente y delimitable por entidad propia, aunque cada elemento por separado no posea valores relevantes”*.
- Por su parte el art. 25 define los monumentos de interés local indicando que los municipios podrán aplicar a los inmuebles que merezcan esta consideración el sistema de declaración y el régimen de protección establecido en la Ley para los Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés, mientras no se produzca la declaración del mismo inmueble como Bien de Interés Cultural. Su declaración corresponde al Pleno Municipal.
- En el Título Segundo de la Ley se regula el Régimen General de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural Aragonés, señalando los deberes, prohibiciones, autorizaciones, de los diferentes órganos autonómicos o municipales, a la hora de concesión de licencias de obras o actividades, declaraciones de ruina, etc.
- Por otra parte, en su art. 44, señala los conceptos que debe contemplar el Catálogo en los instrumentos de planeamiento urbanístico y los niveles de protección, especificando que los Ayuntamientos deberán remitir dichos catálogos a las respectivas Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural para informe, previamente a la aprobación inicial del instrumento de Planeamiento Urbanístico. Tras la aprobación definitiva de dichos Planes Urbanísticos, generales o de desarrollo, se remitirán los Catálogos en ellos incluidos para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Cultural Aragonés.
- La inclusión de un bien en el catálogo supone su protección con fines de investigación, consulta y difusión, así como determinar su compatibilidad de uso con su correcta conservación. Los bienes inmuebles catalogados, así como su entorno, gozarán de la protección prevista en la Ley Aragonesa, y la planificación territorial urbanística en el que se incluya el catálogo de referencia precisará informe favorable vinculante del Departamento responsable del Patrimonio Cultural.
- En su título Tercero regula el patrimonio paleontológico y arqueológico definiendo las actividades arqueológicas (art.70)
- Por último, regula en la disposición adicional primera la equivalencia de categorías de la Ley Aragonesa con la Ley nacional 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, señalando que los bienes inmuebles de interés cultural corresponden a la categoría de monumento; los conjuntos de interés cultural corresponden a las categorías de conjuntos históricos, sitios arqueológicos, zonas arqueológicas y jardines históricos.

La incidencia de la anterior normativa en la ordenación urbanística municipal quedará plasmada en la documentación obrante en el Plan General, uno de cuyos elementos integrantes es el Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos que recoge relacionados todos los edificios que requieren de protección específica en atención a diferentes valores propios o añadidos, y los clasifica en diferentes categorías, e indica para cada uno de ellos las Normas de intervención, aprovechamiento, etc. que les corresponden.

La Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés (LPCA-1999) viene a precisar el contenido del Catálogo en su art. 44:

Artículo 44. Catálogo en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. En el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico o en cualquier otro instrumento de planeamiento urbanístico, general o de desarrollo, se realizará, según lo dispuesto en la legislación urbanística, la catalogación de los elementos unitarios que conforman el conjunto o ámbito de planeamiento, incluido el suelo no urbanizable.

La catalogación se referirá tanto a inmuebles edificados como a espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como a los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posibles. A los bienes de interés cultural existentes se les dispensará una protección integral.

Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, el nivel de protección correspondiente a los bienes catalogados o a los bienes inventariados (de interés ambiental). En cualquier caso, se podrá determinar reglamentariamente el alcance, contenido de las fichas catalográficas y vigencia de los catálogos.

2. Los Ayuntamientos deberán remitir dichos catálogos a las respectivas Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural para informe, previamente a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico.

Tras la aprobación definitiva de dichos planes urbanísticos generales o de desarrollo, se remitirán los catálogos en ellos incluidos para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Cultural Aragonés.

Es evidente, después de lo dicho, la íntima relación que el Catálogo y más concretamente las diferentes clasificaciones que éste plantea, tiene con las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación ya que éstas, además de señalar aprovechamientos, normas de intervención, usos y parámetros diversos de actuación en todos los edificios del municipio, especifican aún con mayor detalle su aplicación a los edificios catalogados, estableciendo además las intensidades de su aplicación especificadas para cada clasificación que el Catálogo contempla en función de la necesidad de mayor o menor protección que precisan.

El Catálogo contempla exclusivamente los bienes inmuebles que el municipio posee y considera merecedores de que su permanencia en el tiempo sea preservada, bien entendido que los bienes muebles no son contemplados por escapar a su competencia, pero sí puede recoger elementos concretos que, formando parte de un inmueble, precisaren la protección de algunas partes concretas del mismo. Lógicamente, todos los edificios del municipio que merecen ser catalogados no alcanzan el mismo grado de valor, ni sus circunstancias físicas y de ocupación, propiedad, etc. son las mismas. Como tampoco son los mismos los peligros de deterioro, mal uso o desaparición que pueden amenazarles. Por tanto, el Catálogo diferencia en diferentes niveles o grados los edificios que recoge, agrupándolos con criterios, por un lado, de valor intrínseco, sea histórico, artístico, ambiental, de memoria ciudadana, etc., de otro, por sus circunstancias físicas, de ocupación, propiedad, etc., y de otro por los posibles peligros de todo tipo que pueden amenazar su preservación. De este modo, las Normas Urbanísticas, Ordenanzas de Edificación, Ordenes de Ejecución, Ayudas Económicas, etc. es decir, todos los mecanismos que puedan coadyuvar a la razón última de su preservación, deben especificar sus previsiones diferenciadas razonablemente para cada uno de estos grados.

Especial atención merece el estudio y asignación de usos que las Normas Urbanísticas del Plan General señalan para los edificios catalogados. Es claro que la principal amenaza para la conservación del edificio es la pérdida del uso del mismo.

El hecho de que un edificio sea catalogado supone, de entrada, un detrimento del derecho de propiedad, puesto que como hemos visto su "libre disponibilidad" y la asignación de aprovechamientos distintos a los asignados al resto de las fincas, claramente, producen demérito de la propiedad. La obligatoriedad del mantenimiento de un edificio catalogado supone la imposibilidad de su demolición y consecuente acceso a los aprovechamientos urbanísticos genéricos y con ello de la posibilidad de edificar con mayor racionalidad y distribuciones más acordes a las necesidades actuales, además de las cargas económicas, lógicamente más costosas que para el resto de los edificios conservación generan.

Los deméritos antes señalados en cierta medida han de ser suplidos por la Administración, que debe ofrecer contrapartidas a la Propiedad de estos inmuebles. Además de una vigilancia constante sobre el estado físico de las edificaciones, el Ayuntamiento debe ofrecer asesoramiento y apoyo técnico para las intervenciones que hayan de realizarse. Estas medidas no agotan las posibilidades de apoyo que pudieran establecerse en el futuro y son independientes de las que pueda otorgar el Gobierno regional.

Para la catalogación de edificios y asignación del grado de protección se atiende a los siguientes criterios:

- Artísticos: Atendiendo a su importancia como obra de arte, representativa de estilos concretos y su grado de perfección y belleza.
- Históricos: Atendiendo a los hechos que albergaron, de los que fueron testigos, o simplemente recuerdan.
- Ambientales: Cuando sin alcanzar los niveles anteriores forman parte de un conjunto que posee y define un carácter ambiental determinante de una época, forma de vida, etc.
- Testimoniales: Si poseen un valor testimonial concreto, de una forma de construcción específica, una forma de organización social, valores artesanales, arquitectura popular, etc.
- Memoria ciudadana: Edificaciones que quedan vinculadas desde un pasado más o menos inmediato a una actividad concreta que habiendo calado hondamente en la memoria ciudadana, aconseja su preservación.

2.2. Legislación específica en materia de espacios naturales, montes y cauces públicos.

La trascendencia de los valores que se trata de proteger ha dado lugar asimismo a una profusa legislación, tanto estatal como Autonómica, que el Planeamiento Urbanístico debe respetar.

En relación con esta materia, el punto de partida para la determinación de su marco legal, se encuentra en el art. 45 de la Constitución, que configura como uno de los principios rectores de la política social y económica, la protección del medio ambiente, encomendando a los poderes públicos que velen por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva. El art. 149.1.22 del Texto Constitucional atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurran por más de una Comunidad Autónoma. El art. 149.1.23 de la Constitución Española reserva al Estado la competencia exclusiva para dictar la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

En este ámbito competencial se aprobó la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que derogó la Ley 4/1989, de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y que ha venido a establecer para todo el Estado español las bases de la estrategia de conservación, inspirada en los principios proclamados por la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza; esta Ley se configura como el principal instrumento de planificación de los recursos naturales y, en su caso, de protección preventiva de los espacios naturales.

Gran parte de su articulado es considerado como legislación básica del Estado y, por tanto, de obligada aplicación por las Comunidades Autónomas, cuya práctica totalidad tienen transferidas con carácter de exclusividad las competencias en materia de conservación.

El desarrollo de la Ley, establece una serie de normas y crea instrumentos concretos de planificación. El más relevante es sin duda el denominado Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN). Se trata del instrumento de planificación de la conservación de la naturaleza y sus recursos; sus prescripciones prevalecen sobre cualquier otro instrumento de planificación física, define los regímenes de protección que sean necesarios (espacios protegidos) y pueden orientar al resto de políticas sectoriales. Con su aplicación se debe garantizar el aprovechamiento ordenado y sostenible de los recursos naturales, su mantenimiento, conservación o restauración.

Su normativa es vinculante para la ordenación territorial y urbanística. La Ley 42/ 2007 establece la prevalencia de los PORN sobre los instrumentos de ordenación territorial y física (art.18). Son Planes obligatorios y ejecutivos que se sitúan sobre los Planes de Ordenación Territorial existentes, suponiendo un límite para ellos, de tal forma que la Ley ordena que todos los Planes Urbanísticos se adapten a aquellos, siendo obligado modificar los preexistentes si se opusieran a un PORN posterior.

Los espacios naturales que los PORN pueden establecer o proponer, según la ley básica estatal son los siguientes:

- Parques: áreas naturales poco transformadas que por la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, fauna y formaciones geomorfológicas posee valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece atención preferente.
- Reservas: su finalidad es la protección de ecosistemas, comunidades o elementos biológicas que, por su rareza, fragilidad, importancia o singularidad merecen una valoración especial.
- Monumentos naturales: son formaciones de la naturaleza constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que merecen ser objeto de una protección especial. También pueden ser formaciones geológicas, yacimientos paleontológicos y demás elementos de la naturaleza singulares o con importancia científica, cultural y paisajística.
- Paisajes protegidos: son lugares concretos del medio natural que, por sus valores estéticos y culturales, sean merecedores de una protección especial.

El Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, establece en su artículo 71.21 la competencia exclusiva en materia de espacios naturales protegidos, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 23 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución, y en su artículo 75.3, la competencia de desarrollo legislativo y ejecución de la legislación básica del Estado en materia de protección de medio ambiente, normas adicionales de protección del medio ambiente y del paisaje.

La Ley 6/ 1998, de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 64 de 3 de junio de 1998), la Ley 6/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (BOA nº 137 de 15/jul/2014), y en definitiva el Texto Refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón (DL 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón; BOA nº 151 de 6/08/2015, tienen por finalidad el establecimiento de un régimen jurídico especial de protección para aquellos espacios naturales de la Comunidad Autónoma de Aragón que contengan destacados valores ecológicos, paisajísticos, científicos, culturales o educativos, o que sean representativos de los ecosistemas aragoneses, en orden a la conservación de la biodiversidad. También para aquellos espacios amenazados cuya conservación sea considerada de interés, atendiendo a su fragilidad, singularidad o rareza, o por constituir el hábitat de especies protegidas de la fauna y flora silvestres.

Todas las Administraciones, en el ámbito de sus competencias, asegurarán el mantenimiento, protección y restauración de los recursos naturales, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, garantizando que la gestión de aquellos se produzca sin merma de su potencialidad y compatibilidad con los fines de su conservación.

El Gobierno de Aragón establecerá un régimen económico de ayudas y medidas compensatorias a las entidades locales, empresas y particulares integrados en las áreas de influencia socioeconómica y que se vean afectados por las limitaciones que del cumplimiento de dicha Ley se deriven, con el fin de promover su desarrollo sostenible. Las limitaciones a la propiedad que no deban ser soportadas por los titulares de bienes y derechos serán indemnizadas con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Además el planeamiento urbanístico de los municipios cuyo territorio esté incorporado parcial o totalmente a espacios naturales protegidos, se adaptará al régimen de protección establecido en dicha Ley y el órgano urbanístico competente procederá, de oficio, a la adecuación del planeamiento urbanístico cuando sus determinaciones sean incompatibles con la reglamentación de esos espacios naturales, corriendo a cargo del Gobierno de Aragón los costes derivados de las adaptaciones que procedan.

Además de la Ley antes citada se ha de hacer referencia a una normativa específica para la protección del medio físico entre la que destaca:

Montes.

En materia de montes, el artículo 39 de la Ley 43/2003, de Montes, establece que «los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores».

El art. 33.3 de la ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón (BOA nº 149 de 30/12/2006) establece en los procedimientos de aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico se emitirá, con carácter previo, informe del departamento competente en materia de medio ambiente, que será vinculante cualquiera que sea la titularidad del monte conforme a lo dispuesto en la presente ley.

Vías Pecuarias.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/mar/1995), así como la transferencia a la Comunidad Autónoma de Aragón por Real Decreto 1410/84, por la que se aprueba la transferencia de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de conservación de la naturaleza, e implícitamente los bienes de dominio público titulados vías pecuarias. Fruto de esta transferencia se ha promulgado la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón (BOA nº 139 de 23/nov/2005).

En estas normas jurídicas se definen dichas vías como “vías de dominio público destinadas principalmente al tránsito de ganados”.

Aguas.

En materia de aguas, téngase en cuenta que el artículo 40.4 de la Ley de Aguas, Texto Refundido 1/2001, de 20 de julio (BOE nº 176 de 24/jul/2001), dispone que “*los Planes Hidrológicos se elaborarán en coordinación con las diferentes planificaciones sectoriales que les afecten, tanto respecto a los usos del agua como a los del suelo*”. A tal efecto, el Consejo Nacional del Agua informará preceptivamente sobre los Planes de Ordenación Urbana, en tanto afecten sustancialmente a la planificación hidrológica o a los usos del agua [art. 20.1.d) de la citada Ley].

La Confederación Hidrográfica del Ebro emitirá informe preceptivo en los términos que establece el artículo 25.4 de la citada Ley de Aguas, en este sentido: «*Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y Planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y Planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto*».

El art. 67 de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón (BOA nº 241 de 10/12/2014), establece que el PGOU deberá someterse a informe previo del Instituto Aragonés del Agua, antes de que se proceda a su aprobación inicial y definitiva. El plazo de emisión de dicho informe es de 1 mes desde su remisión.

Asimismo, en materia de aguas residuales, habrá que tener en cuenta el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Aguas Residuales a las Redes Municipales de Alcantarillado.

En lo que se refiere a las actuaciones a llevar a cabo en la delimitación del dominio público hidráulico (aguas subterráneas), el marco legal fundamental está constituido por la citada Ley de Aguas, TR 1/2001 y los Reglamentos que la desarrollan, Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R. D. 849/86 de 11 de abril que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica aprobado por R. D. 927/88 de 29 de julio que desarrolla los títulos II y III de la citada Ley, sin perjuicio de que habrá que tener en cuenta, asimismo, que en virtud del art. 148.1.10 de la Constitución, la Comunidad autónoma de Aragón tiene la competencia exclusiva recogida en el Estatuto de Autonomía (art.72) en materia de aguas que discurran íntegramente por su territorio.

La administración y control del dominio público hidráulico es una función de los Organismos de Cuenca, tal y como establece el artículo 23.1 b) de la ley de Aguas y 25 b) del Reglamento de la Administración Pública del Agua y para el desempeño de ésta y del resto de funciones recogidas en el articulado de los textos legales mencionados tienen, entre otras, las siguientes atribuciones: el otorgamiento de autorizaciones y concesiones referentes al dominio público hidráulico, la inspección y vigilancia del cumplimiento de las condiciones de concesiones y autorizaciones, etc.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico “Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Ebro) , a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En consecuencia, y como ya se ha indicado anteriormente, se considera preciso remitir, previamente a la aprobación inicial del documento de Revisión del Plan General, la documentación pertinente a Confederación Hidrográfica del Ebro para su informe previo.

Medio Ambiente.

Las actuaciones a realizar podrían asimismo tener o producir incidencias en el medio ambiente, por lo que habría que estar o adecuarse al contenido de la normativa en esta materia, constituida fundamentalmente por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11/dic/2013).

En Aragón, la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (BOA nº 241 de 10/dic/2014) determina que el PGOU deberá someterse a ‘Evaluación Ambiental Estratégica’. El procedimiento de evaluación establecido en la Ley 11/2014 descansa, en su fase inicial, en el ‘Estudio Ambiental Estratégico’ como un documento a elaborar por el órgano promotor, que forma parte del Plan y que tiene por objeto identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de su aplicación, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El ‘Documento Inicial Estratégico’ contendrá información acerca de los objetivos de la planificación, el alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas, el desarrollo previsible del plan, un diagnóstico de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado, los efectos ambientales previsibles, los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, y la justificación de su sostenibilidad social. Tras la comunicación del alcance del ‘Estudio Ambiental Estratégico’ por parte del órgano ambiental competente (‘inaga’), el promotor deberá elaborar el ‘Estudio Ambiental Estratégico’ (con el contenido del art. 15 de la Ley Ambiental) que se considerará parte integrante del Plan, y que debe someterse a información pública y consultas. Tras ello deberá remitirse al órgano ambiental competente (‘inaga’), que formulará la ‘Declaración Ambiental Estratégica’ del Plan, cuyo contenido debe incorporarse al Plan.

Protección Civil.

Debemos hacer referencia a la materia de Protección Civil, aunque sea someramente, por su relación con posibles riesgos que se puedan producir como consecuencia de actuaciones en cauces públicos, espacios naturales, etc.

En lo que se refiere a esta materia, deberá tenerse en cuenta la resolución de 31/ene/1995 de la Secretaría de Estado de Interior (BOE nº 38 de 14/feb/1995) por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones. Para situar el marco legal y reglamentario de esta directriz, cabe señalar las siguientes disposiciones:

- Ley 2/1985, de 21 de enero sobre Protección Civil.
- Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública.
- Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Planes territoriales homologados, de Comunidades Autónomas y de ámbito local.

Por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril se aprobó la Norma Básica de Protección Civil, prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre esta materia. En ella se dispone que serán objeto de planes especiales, entre otras, las emergencias por inundaciones y que estos planes serán elaborados de acuerdo con la correspondiente directriz básica, la cual habrá de ser aprobada por el Gobierno y deberá establecer los requisitos mínimos sobre fundamentos, estructuras, organización, criterios operativos, medidas de intervención e instrumentos de coordinación que deben cumplir dichos planes.

En desarrollo de dicha Normativa, se dictó la Resolución de 31 de enero de 1995, de la Secretaría de Estado de Interior, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones. En dicha norma jurídica se definen los diferentes tipos de inundación, medidas de protección de personas y bienes, etc. Asimismo para la redacción de los pertinentes proyectos se dictan normas específicas que deberán ser tenidas en cuenta para su posterior ejecución. Además, define los elementos básicos a tener en cuenta para la planificación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

En otros capítulos de dicha norma se regulan los sistemas de previsión del peligro de inundaciones, la estructura general de la planificación de protección civil ante el riesgo de inundaciones, indicando al efecto los niveles de planificación: Estatal y de Comunidad Autónoma, integrando en los Planes de esta última Administración los de actuación de ámbito local; la definición del Plan de Comunidad Autónoma ante el riesgo de inundaciones, planes de actuación de ámbito local, planificación de emergencias ante el riesgo de rotura o avería grave de presas, etc.

El Plan Estatal de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones deberá ser efectuado por el Órgano correspondiente del Ministerio del Interior. El Plan de la Comunidad Autónoma de Aragón, ante estos mismos riesgos deberá ser redactado por el Órgano pertinente de la misma y establecerá, dentro de su respectivo ámbito territorial, directrices para la elaboración de Planes de Actuación de Ámbito Local. Los Planes de Actuación municipal se aprobarán por el Órgano en cada caso competente, y serán homologados por la Comisión de Protección Civil de la Comunidad Autónoma.

En Aragón se encuentra vigente en la materia la Ley 30/2002 de 17 de diciembre de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

Residuos peligrosos.

Debe citarse la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE nº 181 de 29/jul/2011), donde se regula la necesidad de autorización administrativa previa para la instalación y/ o ampliación de industrias generadoras y gestoras de residuos peligrosos, y de los envases y recipientes que los hubiesen contenido, así como para la instalación de industrias o actividades generadoras o importadoras de productos de cuyo uso pudieran derivarse residuos peligrosos; posibilidad de que la administración total o autonómica obligue a las personas que pongan en el mercado productos que con su uso se conviertan en residuos, a hacerse cargo de forma directa de la gestión de los mismos; a establecer obligaciones para el empresario generador o gestor de residuos peligrosos en relación a los riesgos derivados para los trabajadores y a las medidas de seguridad que se deben seguir en el ejercicio de la actividad gestora; etc.

2.3. Carreteras y Ferrocarriles.

En materia de carreteras, las disposiciones del Plan General, referidas fundamentalmente a los Sistemas Generales se deben ajustar a lo dispuesto por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE 30/jul/1988) y disposiciones concordantes, y al Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228 de 23/sep/1994), así como a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras de Aragón (BOA nº 150 de 30/dic/1998), y el Reglamento de Ley de Carreteras de Aragón (BOA nº 96 de 6/ago/2003)

En dichas disposiciones legales se regula la materia relativa a protección de carreteras, limitaciones de la propiedad; definición de zonas de dominio público; régimen jurídico de las zonas de dominio público, zonas de servidumbre; zonas de afección; líneas de edificación, definición de los conceptos de travesías y tramos urbanos, ordenando el artículo 30 que acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras aragonesas autonómicas, provinciales o municipales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación el contenido del proyecto al Departamento responsable de Carreteras para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo. Esta misma obligación se contiene en la Ley de Carreteras (artículo 10) por lo que se refiere a las carreteras de titularidad estatal.

El artículo 56 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón ordena que la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a dicha Ley, deberá ir precedida del correspondiente informe del titular de la vía, que tendrá carácter vinculante.

En el ámbito del sector ferroviario: La Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en su artículo 7, establece que "Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general, como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.". Su Reglamento aprobado por RD 2387/2003, de 30 de diciembre, contiene asimismo disposiciones (distancias, etc.) que afectan a la ordenación urbanística.

En los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio previstas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a esta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita, en el plazo de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto».

En materia de servidumbres ferroviarias debe citarse la Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de Transportes Terrestres.

2.4. Otra normativa sectorial.

Intentar agotar todas y cada una de las referencias que a las competencias locales se realiza en la cambiante y flexible legislación administrativa sectorial, es prácticamente imposible. Por ello, para finalizar, y a modo de relación ejemplificativa, se indican una serie de normas que inciden, con mayor o menor intensidad y acierto en las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Entre ellas señalaremos como las más importantes las siguientes:

Defensa Nacional.

En relación con las servidumbres militares: Ley 8/1975, de 12 de marzo, modificada por las Leyes 37/1988 y 31/1990, y su Reglamento aprobado por Decreto 689/1978 de 10 de julio, modificado por Decretos 2036/82, 121/85, 2098/85 y 374/89.

Además, la disposición adicional Segunda del TR de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio ordena que *“Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado, con carácter previo a su aprobación”*.

En consecuencia, con carácter previo a la aprobación inicial del Plan General, deberá solicitarse del Ministerio de Defensa el informe antes referido, que tiene carácter vinculante, lo que significa que no procederá la aprobación sin acoger en sus determinaciones todas las modificaciones que se señalen en el informe.

Sector Eléctrico.

El art. 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (BOE 28/nov/1997), establece que *“La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando estas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes”*.

Por lo que respecta a servidumbres de líneas eléctricas: Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310 de 27/dic/2000).

Telecomunicaciones.

Se debe tener en cuenta la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE nº 114 de 10/may/2014), que en su art. 34 establece que *“los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras”*, y en su art. 35.2 dice *“Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones*

electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.... El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones...”.

Los operadores tendrán derecho, en los términos de la Ley, a la ocupación del dominio público en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Sanidad.

En abastecimiento de agua, alcantarillado y aguas residuales: Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad (BOE nº 102 de 29/abr/1966); y el Reglamento Técnico y Sanitario para el abastecimiento y control de calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (BOE nº 45 de 21/feb/2003).

Comercio.

En materia de comercio, la Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón (BOA nº 68 de 10/04/2015).

Accesibilidad.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE nº 289 de 3/dic/2013) establece en su ‘Capítulo V Derecho a la vida independiente’ las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en diversos ámbitos.

En Aragón, la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA 18/abr/1997), el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón “Barreras arquitectónicas. Reglamento” (BOA 15/mar/1999), el Decreto 108/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, de Modificación del Decreto 19/1999, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación (BOA nº 66 de 29/05/2000)..

De la misma forma, deberá tenerse en cuenta la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (BOE nº 184 de 2/ago/2011).

Bienes estatales.

El artículo 189 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que sin perjuicio de las publicaciones que fueren preceptivas, la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos. Cuando se trate de bienes de titularidad de la Administración General del Estado, la notificación se efectuará al Delegado de Economía y Hacienda de la Provincia en que radique el bien.

Turismo y deporte.

Se deberá atender a lo dispuesto en la Ley 4/1993, de 16 de marzo, del Deporte de Aragón (BOA nº 34 de 26/mar/1993), y Ley 2/2011, de 24 de febrero, de modificación de la Ley 4/1993, de 16 de marzo, del Deporte de Aragón (BOE nº 83 de 7/abr/2011), así como en el Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón (BOA nº 70 de 11/04/2013).

Ruido.

Se deberá estar a lo establecido, con relación al planeamiento urbanístico, en las disposiciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE nº 276 de 18/nov/2003) y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental (BOE nº 301 de 17/dic/2005), así como el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (BOE nº 254 de 23/oct/2007). En Aragón, la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Protección Contra la Contaminación Acústica de Aragón. (BOA nº 237 de 13 de diciembre de 2010).

4.2.3 La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA-2009)

La Ley Urbanística de Aragón (LEY 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) constituye el marco de referencia para el PGOU de Ariza.

A continuación se resumen las repercusiones más significativas de la misma para la elaboración del PGOU (bien entendido que se trata de un resumen intencionado y adaptado al caso que nos ocupa).

- (38) El PGOU, como instrumento de ordenación integral, abarcará el término municipal completo; clasificará el suelo (régimen jurídico) y definirá los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
Respetará las determinaciones vinculantes de las DOT (en este caso las DOT de Aragón /Ley 7/1998 de 16 de julio; BOA 29/jul/1998) y de los PORN aplicables, y motivará la falta de seguimiento de las determinaciones indicativas.
- (39) El PGOU concretará el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:
- Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales (en particular de suelo).
 - Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de quince años.
 - En general no podrá modificar el sistema municipal de núcleos de población, debiendo justificarse específicamente los desarrollos previstos.
- (40) El PGOU establece la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y por directrices con las siguientes determinaciones:
- Clasificación y categorías de la totalidad del suelo, determinando la secuencia lógica de desarrollo territorial y urbanístico y áreas de reforma interior en SU-NC con las determinaciones del art. 42.4 y 5.
 - Los sistemas generales que deberán comprender reservas de terrenos para:
 - Espacios libres públicos, con un mínimo de 5 m²/hab (sin incluir espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales).
 - Infraestructuras y equipamientos que integren la estructura del término municipal.
 - Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del SU-C, SU-NC y SUz-D.
 - Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas respetando las reservas mínimas establecidas en la legislación de vivienda.
 - Usos, densidades y edificabilidades globales del SUz-ND, usos incompatibles, condiciones para su delimitación e inserción en la estructura de la ordenación municipal (magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales y conexiones con los mismos; mayores reservas de terrenos para viviendas protegidas, y prioridades, etc.) en general o para cada área, plazos máximos (en defecto de previsión el plazo máximo será de 10 años).
 - Delimitación de unidades de ejecución y sectores en SU-NC y de sectores de SUz-D, aprovechamiento medio de cada uno y del conjunto del SUz-D o de los de un mismo uso característico. Plazos máximos para proyectos de urbanización (en defecto de previsión el plazo máximo será de cinco años).
 - Definición de ámbitos, elementos o espacios urbanos de especial protección por valor arquitectónico, histórico o cultural, con determinaciones de protección adecuadas.

- h) Normativa de las categorías de SNUE, con identificación de elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico y medidas que eviten nuevos asentamientos.
 - i) Previsiones generales de programación y gestión, condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores, y criterios y circunstancias para la revisión del plan.
 - j) Régimen de conservación de la urbanización previsto en SU-NC y SUz.
- (41) Ordenación pormenorizada del SU-C, con las siguientes determinaciones:
- a) Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, estimando las densidades máximas resultantes.
 - b) Delimitación de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
 - c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
 - d) Alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
 - e) Plazos para la edificación.
 - f) Reglamentación detallada de las construcciones y los terrenos y de su entorno.
 - g) Definición de elementos o espacios de especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico (que no sean estructurales).
- (42) Ordenación pormenorizada del SU-NC con las siguientes determinaciones:
1. En UE's: las del del artículo anterior, forma de gestión y plazos, bases orientativas para su ejecución (calidades, plazos y diseño urbano)
 2. En sectores sujetos a planeamiento de desarrollo:
 - a) Cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales y obras de conexión con sistemas generales.
 - b) Terrenos de la reserva para la construcción de viviendas protegidas.
 - c) Bases orientativas para la ejecución: calidades, plazos y diseño urbano.
 - d) Elementos o espacios de especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico (que no sean estructurales).
 4. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.
 5. En las áreas de reforma interior, el PGOU podrá:
 - a) Reducir o eliminar, justificadamente los módulos mínimos de reserva exigibles.
- (43) Ordenación pormenorizada del SUz-D con las siguientes determinaciones:
- a) Desarrollo de los sistemas generales con precisión para la redacción de planes parciales.
 - b) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
 - c) En su caso, las formas de gestión previstas para la ejecución de los diferentes sectores.
 - d) Bases orientativas para la ejecución: calidades, plazos y diseño urbano.
- (44) El PGOU podrá establecer la ordenación pormenorizada del SUz-ND, especialmente de protección, en tanto no se proceda a su delimitación y desarrollo (no estructural).
- (46) Ordenación pormenorizada del SNU con las siguientes determinaciones:
- a) Régimen de protección diferenciada (no estructural), indicando las actividades prohibidas, para la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
 - b) Actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con sus condiciones urbanísticas.
- (47) Documentación:
- a) Memoria.
 - b) Planos de información y de ordenación urbanística, y mapas de riesgos.
 - c) Catálogos.
 - d) Normas urbanísticas.
 - e) Estudio económico que analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas (implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o prestación de servicios), y suficiencia y adecuación del suelo de usos productivos y residenciales.
 - f) Documentación ambiental.
2. En municipios obligados a reservar terrenos para VP (Ariza no lo está), un estudio de necesidades de vivienda y de dotación de VP.

4.2.4 La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, y por la Ley 10/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón).

El art. 5 de la Ley establece determinadas reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en SU-NC y SUZ de uso residencial, según la población de los municipios. En el caso de Ariza, con población inferior a 3.000 hab., y en ausencia de Orden del Consejero de Vivienda que la exija, el PGOU no está obligado a establecer dicha reserva.

No obstante, si el Ayuntamiento considerase oportuno establecer dicha reserva en el PGOU, no podría ser superior al 30% de la edificabilidad residencial prevista en SUZ y/o SU-NC.

TÍTULO II MODELO TERRITORIAL Y DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

1.1 Criterios y objetivos generales.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) se plantea como un proceso activo de gestión, desde y para la participación pública de los ciudadanos; para ello, debe ser plenamente asumido por el Ayuntamiento, como principal agente de intervención, con dos objetivos básicos:

- la recuperación física y social del territorio y del núcleo de población
- el control de los procesos a que se ven sometidos

De forma más explícita, la intervención municipal que el Plan General articula, debe centrarse en los siguientes aspectos:

- control de los mecanismos de creación de rentas del suelo, socialmente generadas, con el objetivo de recuperar las mismas y redistribuirlas para la colectividad
- una política de inversiones tendente al equipamiento de la población, completando déficits de servicios
- la protección, mantenimiento y fomento del empleo, agropecuario, industrial, turístico, y singularmente de la construcción, mediante el establecimiento de un marco legislativo preciso, que elimine trabas, y estimule la iniciativa privada en promoción y construcción
- la protección del patrimonio cultural, social y económico, formado históricamente
- la protección y mejora del medio ambiente urbano, rural, y del paisaje

Desde estas premisas, se formulan los objetivos de planeamiento, que se resumen en el establecimiento de un modelo territorial que optimice la utilización de los recursos existentes.

Se concreta en los puntos siguientes:

- protección y mejora de aquellas áreas que por su valor cultural, ecológico, paisajístico, o productivo, así lo requieran (espacios naturales, huertas, cauces, acequias, riberas, suelos de secano, masas forestales, etc.)
- regulación de las extensiones del núcleo urbano, implementando ágiles mecanismos de gestión
- control de los procesos de crecimiento urbano, dirigiéndolos hacia la consolidación y recuperación del núcleo histórico de Ariza, según una lógica de óptima utilización de las infraestructuras existentes; en este sentido, se califican espacios inmediatos al núcleo, o de borde, con intención de completarlos; se trata en fin de completar el núcleo de población heredado, así como de aprovechar la proximidad de infraestructuras, singularmente las carreteras o caminos, y colectores
- protección, conservación y mejora del núcleo de Ariza, en sus aspectos sociales, ambientales, culturales y económicos
- equipamiento de la población

La inversión en sistemas generales e infraestructuras, resulta prioritaria, destacando las necesidades en los siguientes aspectos:

- la conservación y mejora del sistema de protección del núcleo urbano frente a sucesos de riesgo por inundaciones esporádicas de los barrancos tributarios del río Jalón, en especial del Barranco de La Lobera y del Barranco del Cura, con medidas a corto y medio plazo
- viario de circunvalación del casco urbano de Ariza por el S, incluso paso elevado sobre el ferrocarril y conexión con el puente sobre el Jalón
- acondicionamiento de la antigua travesía de la N-II (hoy transferida al Ayuntamiento), necesitada de urbanización conforme a su nueva función urbana (aceras, arbolado, aparcamiento, etc.)
- la red de comunicaciones ferroviarias, mediante la implantación de mejores servicios
- las redes generales de abastecimiento y alcantarillado (renovación paulatina), electricidad (supresión de tendidos aéreos sobre suelo urbano), y sobre todo, de depuración de aguas residuales
- la prospección arqueológica del cerro del Castillo, y medidas paliativas del riesgo de desprendimientos en su perímetro

Por otra parte, el Plan General contempla la ordenación del suelo no urbanizable desde la óptica de la protección, conservación y/o restauración de determinados espacios (espacios de regadío, cauces, riberas, montes, etc.). Así mismo es necesario extremar la protección y restitución de la legalidad en relación con las explotaciones mineras en funcionamiento en el municipio, particularmente en zonas sensibles (planta de áridos junto al término de Saceda Alta), y con el mantenimiento de la legalidad vigente en materia de aguas (Ley de Aguas). Todo ello en aras de un desarrollo sostenible y perdurable.

1.2 Criterios y objetivos en relación con el medio natural

El ámbito clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ariza como Suelo No Urbanizable (SNU) se desarrolla sobre un medio natural diverso, caracterizado como un espacio con dos áreas topográficas claramente diferenciadas, con un flujo de suroeste a noreste del río Jalón, acequias y canales que riegan el espacio agrícola de regadío, categoría importante de este sistema, y extensiones importantes de suelo de secano.

El espacio ubicado en el corredor de transporte del Jalón, que comunica el sur y norte de la Península, sufre la degradación progresiva de sus valores naturales y culturales. El restablecimiento de relaciones equilibradas entre las poblaciones y su entorno exige restaurar el espacio rural degradado y revitalizarlo ecológica, cultural y económicamente para satisfacer las demandas sociales actuales de calidad de vida.

El medio natural del municipio de Ariza ha sido profundamente transformado para proporcionar a los habitantes unas condiciones de vida donde el agua, o su escasez, es factor esencial de su existencia. La diversidad ecológica del municipio, trenzada con valores estéticos y simbólicos del sustrato mediterráneo, constituye una rica herencia cultural.

Los objetivos planteados respecto al suelo no urbanizable son los siguientes:

- Conservar los espacios que por sus privilegiadas condiciones naturales constituyen ejemplos de la vida natural y de su variabilidad estructural y funcional.
- Defensa de los espacios más productivos desde el punto de vista natural -zonas húmedas- y agrícola -áreas con cultivo de regadío- frente a la implantación de usos urbanos e industriales y de las vías de comunicación.
- Establecer el marco de protección de los espacios físicos frágiles, primando la estabilidad frente a la producción y explotación.

- Proteger de la desaparición los paisajes rurales tradicionales que ofrecen una interesante fusión de naturaleza y cultura, pues constituyen un valioso patrimonio histórico, apenas apreciado, del que se pueden obtener importantes ideas para la gestión del espacio físico en términos de sostenibilidad ambiental y social.
- Proteger los espacios que poseen especiales valores estéticos. A pesar de su escaso reconocimiento, merecen una atención urgente por su importante función de generar una imagen atractiva del medio rural y una fuente de bienestar para sus habitantes.
- Mantener la diversidad espacio-temporal y la penetración en el área construida de los paisajes específicos de la región para romper la tendencia que impone patrones uniformes, que representan una pérdida de la identidad y de la calidad de vida. Especial atención debe prestarse al contacto entre unidades con características físicas diferentes –interfase medio agrícola irrigado y medio construido–.
- Anticiparse al establecimiento de medidas de conservación y restauración sobre espacios que poseen figuras de protección ambiental.
- Observar los espacios con riesgos potenciales por inundación.

El cumplimiento de estos objetivos se materializa en la definición de categorías de protección urbanística de los ecosistemas naturales y productivos, así como en la protección de los bienes del patrimonio cultural y del paisaje en el espacio natural y rural. Se justifica, por otra parte, la inclusión como espacio no urbanizable de áreas con peligrosidad natural y situaciones de riesgo, fundamentalmente frente a avenidas del río Jalón o de los Barranco de la Alobera y del Cura.

Así mismo, se apuntan a continuación los criterios básicos sobre los que se basa la delimitación y calificación de los cauces y riberas del río Jalón, así como de protecciones sectoriales en zonas de riesgo por inundación, reflejados en las categorías que se establecen más adelante:

- los espacios naturales y zonas verdes municipales se consideran en relación con otros espacios que mantienen funciones diferentes (residencial, agrícola), desde la perspectiva en la que existe una interacción física y funcional con los sistemas urbanos y rurales.
- Desde este punto de vista, las áreas de cauces, riberas y medios fluviales tienen una posición central en el municipio, sobre los que se localizan los dos núcleos de población. En estos espacios se emplazan seguramente los elementos simbólicos, estéticos y afectivos más importantes del municipio; de ahí, la necesidad que el tramo ribereño deje de ser un espacio vacío y olvidado para convertirse en el motor de la transformación natural del Suelo No Urbanizable del municipio de Ariza.
- Así mismo, para ordenar de manera adecuada este medio natural se debe atender a las características propias y aptitudes específicas del tramo del río Jalón que discurre por el municipio. De la diversidad temporal y natural –fluctuaciones estacionales e interanuales de los caudales, distribución de la carga sedimentaria, etapas de colonización vegetal-, junto con las infraestructuras construidas a lo largo de la historia, se deriva un conjunto de unidades definidas por sus fisonomías, funciones y estructuras que es preciso integrar en su diversidad. Igualmente sucede con los barrancos que drenan los sectores al norte y sur de la vega del Jalón, que si bien no mantienen corrientes continuas, puede presentar episodios esporádicos pero importantes de inundaciones.
- Desde este punto de vista, la ordenación territorial de los espacio ribereños del Jalón y de estos barrancos, concebidos conforme al carácter propio del municipio de Ariza, se convierte en un proyecto ligado a la restitución de las funciones ecológicas de los cursos fluviales y a propiciar el encuentro de las comunidades humanas en espacios abiertos, multifuncionales, libres, de elevada calidad ambiental y con control sobre los riesgos naturales.
- Los ecosistemas naturales mantienen relaciones entre sí de acuerdo con su dimensión y posición en el espacio, de modo que una serie de pequeños espacios naturales no tiene el mismo valor ecológico que uno mayor, por lo que se ha diseñado un sistema general de espacios naturales de grandes dimensiones y continuos.
- Las funciones productivas de los grandes espacios de regadío son plenamente complementarias y compatibles con la función ecológica.

- Se atiende al principio de unión de espacios abiertos para reducir los efectos de aislamiento de las poblaciones vegetales y animales de los espacios abiertos, de manera que además de mantener abierto el curso fluvial del río Jalón, se conecta con el sistema de acequias, muchas de ellas terrizas, que funcionan como corredores biológicos entre los espacios de regadío, el fluvial y los secanos adyacentes.

De este modo, el cauce y riberas del río Jalón se integran dentro de la trama municipal acentuando su papel estructurante, como un elemento del paisaje, deshaciendo el tradicional papel de fachada trasera, conectando con el resto de los elementos naturales y culturales del municipio.

1.3 Metodología

La planificación del territorio lleva consigo un proceso de estudio y de toma de decisiones en el que entran en juego un gran número de variables: elementos y factores físicos del medio y condiciones sociales, económicas y políticas. La ordenación del Suelo No Urbanizable es sólo una parte que no debe desligarse del resto del sistema de planificación, pero que en ocasiones puede convertirse en un significativo limitante.

La metodología de este trabajo ha consistido básicamente en la recogida, la selección y el tratamiento integrado de la información disponible, complementada con trabajo de campo. Las fuentes de información han proporcionado datos recogidos con distintas finalidades y por diferentes organismos. Por otra parte, la diversidad de escalas, de grado de detalle y de ámbito espacial obliga a una importante tarea de homogeneización. Es preciso, por ello, insistir ante los organismos responsables sobre la necesidad de generar información básica y hacerla accesible mediante la mejora de las redes de comunicación.

Los trabajos de campo y la fotointerpretación han contribuido de manera esencial al conocimiento del territorio, en especial de las partes del territorio sujetas a mayores cambios. En concreto, el término municipal ha sido analizado con fotogramas aéreos de 1985 y ortoimágenes recientes. El estudio diacrónico y el trabajo de campo ha permitido identificar:

- Áreas de riesgo de inundación del río Jalón.
- Áreas de inundaciones puntuales por arroyada superficial en los barrancos de Carramonteagudo, de la Alobera, de las Fuentecillas, del Terrero, de los Rebollos, del Pellejero y del Cura.
- Afecciones de las explotaciones mineras localizadas en el extremo occidental del municipio.
- Zona afectada por incendio forestal en el término del Cerro de la Carrasquilla y El Monegrín.

El proceso seguido en este trabajo se resume básicamente en las etapas de inventario y clasificación, valoración de la calidad del medio y clasificación, aportando ideas para la definición de normas y demás mecanismos de gestión.

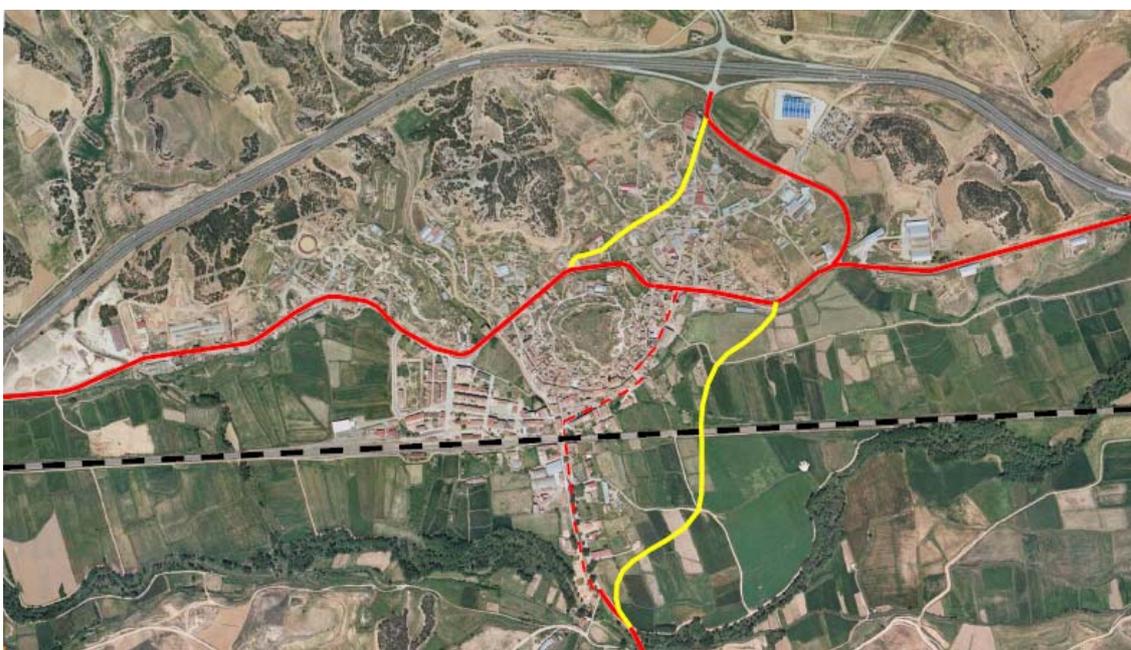
Los datos se han sometido a un proceso de manipulación, generalización, interpretación y síntesis, según los modelos y técnicas de integración más adecuados para cada caso. La información para ser útil ha sido traducida a términos operativos. Una condición para la utilización de los datos a efectos de la planificación, es que sean susceptibles de expresión cartográfica.

CAPÍTULO 2 ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA. CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL Y MODELO DE ORDENACIÓN.

2.1 Las tendencias de crecimiento.

La estructura urbana de Ariza se ha visto profundamente alterada como consecuencia de la entrada en servicio de la autovía A-2, que ha sacado el tráfico Madrid-Zaragoza de la antigua travesía de la N-II, y ha generado el principal acceso al núcleo desde el nudo de enlace existente al NO del mismo. Ello ha comportado una mejora ambiental evidente al desaparecer el tráfico de paso por la población, y ha alterado la función de la antigua travesía de la N-II que es ahora una vía plenamente urbana.

Tal como se deduce de la información urbanística, las expectativas de crecimiento residencial de Ariza son moderadas de no alterarse el modelo productivo mediante nuevas implantaciones industriales o logísticas que alteren la actual dependencia de un estancado sector agrícola. Pese a la evolución demográfica regresiva del municipio, la posición de Ariza en el corredor Madrid-Zaragoza (autovía, carretera, ferrocarril), y creciente difusión de actividades productivas en el territorio, hace concebir moderadas expectativas de crecimiento residencial e industrial, que es un deseo municipal y una posibilidad basada en la buena accesibilidad.



Las necesidades de reestructuración viaria para crear una alternativa al paso a nivel ferroviario de la travesía hacia Cabolafuente, y las derivadas del cambio de uso de la barriada agropecuaria existente al N del núcleo, han llevado al Ayuntamiento a la planificación de nuevas áreas residenciales capaces de absorber un hipotético crecimiento generado por la creación de empleo industrial:

- Área de renovación de la edificación (extensión de la población) en la zona N, hoy ocupada por numerosas edificaciones agrícolas obsoletas y con negativo impacto visual; para ello, es imprescindible mejorar sus conexiones con la antigua travesía de la N-II al O y con la carretera de acceso a Ariza desde la autovía A-2 al E
- La circunvalación parcial proyectada al S del casco urbano hasta conectar con el puente sobre el Jalón y CV-302 mediante un paso elevado sobre el ferrocarril

En cuanto al crecimiento industrial, el PGOU propone la consolidación de las implantaciones industriales localizadas en la periferia del núcleo al E, S y O del actual casco urbano (habiéndose eliminado el polígono logístico proyectado al N de la autovía A-2 que figuraba en el documento del PGOU aprobado provisionalmente en 2011).

2.2 El modelo de evolución urbana.

El PGOU viene a concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio incorporando las determinaciones de ordenación estructural, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica.

El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado no modifica el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, pues no genera nuevos núcleos, ni altera el existente modificando significativamente su capacidad o superficie con respecto a las iniciales, ni prevé desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión de 15 años que impliquen crecimiento cuya ejecución no resulte previsible dentro del mismo en función de criterios tales como las características del municipio, su evolución probable, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado.

En su caso, si los desarrollos previstos en coherencia con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo fuesen más allá de su horizonte temporal máximo de gestión, la actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General.

El modelo de evolución urbana del presente PGOU de Ariza es continuista respecto de la definida históricamente y plasmada en las vigentes NSP, si bien aborda algunos problemas urbanísticos irresueltos y atiende a las nuevas necesidades expresadas por el Ayuntamiento.

La evolución del núcleo urbano de Ariza ha estado vinculada históricamente a la evolución de la vialidad carretera y ferroviaria del eje Madrid-Zaragoza-Barcelona.

- El núcleo se forma al abrigo del antiguo castillo, con el caserío en las laderas S y O, efectuándose la travesía de la población a través de las calles de Poniente y de Oriente.
- En el s.XIX, el ferrocarril se implantó al S de la población, dando origen al desarrollo urbanístico en el entorno de la estación, y estableciendo una barrera al crecimiento de la población hacia la ribera del Jalón (S). Por el contrario, la travesía carretera bordeó el promontorio del castillo por el N, dando origen al desarrollo residencial e industrial en sus márgenes.
- A finales del s.XX, la autovía Madrid-Zaragoza bordeó la población por el N, disponiéndose un nudo de acceso a la misma, que vino a alterar el acceso principal al núcleo y motivó la conexión con la antigua carretera N-II mediante un nuevo ramal bordeando el núcleo por el E. La autovía y el nuevo sistema de accesos a la población desde la misma están en el origen de implantaciones industriales en su entorno ("Ferga" en el 2006), y de las expectativas de implantación de un importante polígono logístico al N de la autovía.

Con ello, la pauta de las implantaciones industriales en Ariza resulta ser la accesibilidad, apareciendo las localizaciones en el entorno de la estación de ferrocarril (S), en el entorno de la antigua carretera N-II (O y E), y en el entorno del nudo de la autovía (E).

Por otra parte, la tradicional base agrícola de la economía de Ariza se patentiza en la existencia de un amplio barrio de eras, pajares y corrales al N del núcleo (hacia el monte), que hoy resulta obsoleto en parte, si bien se observa su paulatina transformación con la implantación de naves de almacenaje o industriales, e incluso algunas viviendas (en ocasiones al margen del planeamiento).

El nuevo PGOU contempla únicamente el núcleo de suelo urbano de Ariza, como núcleo compacto y continuo dotado de una densidad media, con el fin de evitar consumos innecesarios de recursos naturales y de suelo.

Las necesidades del sistema viario, en particular de la travesía urbana de la carretera hacia Cabolafuente han llevado al planteamiento de una variante al SE del núcleo (que tras cruzar el ferrocarril mediante un paso elevado, enlazará con la carretera a Cabolafuente antes del puente sobre el Jalón), y de la ampliación del vial que conecta el enlace de la A-2 con la antigua travesía de la N-II al N del Castillo, que permite mejorar la accesibilidad del área N del núcleo (hoy ocupada por edificaciones agropecuarias dispersas, que se prevé como nuevo espacio residencial), y una más fácil conexión del área O de Ariza con la A-2 (aminorando la dependencia de la antigua travesía de la N-II).



Dicho entramado viario está en la base de la propuesta de clasificación de suelos residenciales e industriales que contiene el nuevo PGOU, formulado desde las hipótesis siguientes:

- un moderado desarrollo residencial en suelos clasificados como SU-NC, que se localiza tanto hacia el SE del núcleo (entre el mismo y la ronda SE), como hacia el NE sobre los terrenos ocupados por la barriada de edificaciones agropecuarias obsoletas, para la que se prevé su transformación en área residencial (UE's de reforma interior)

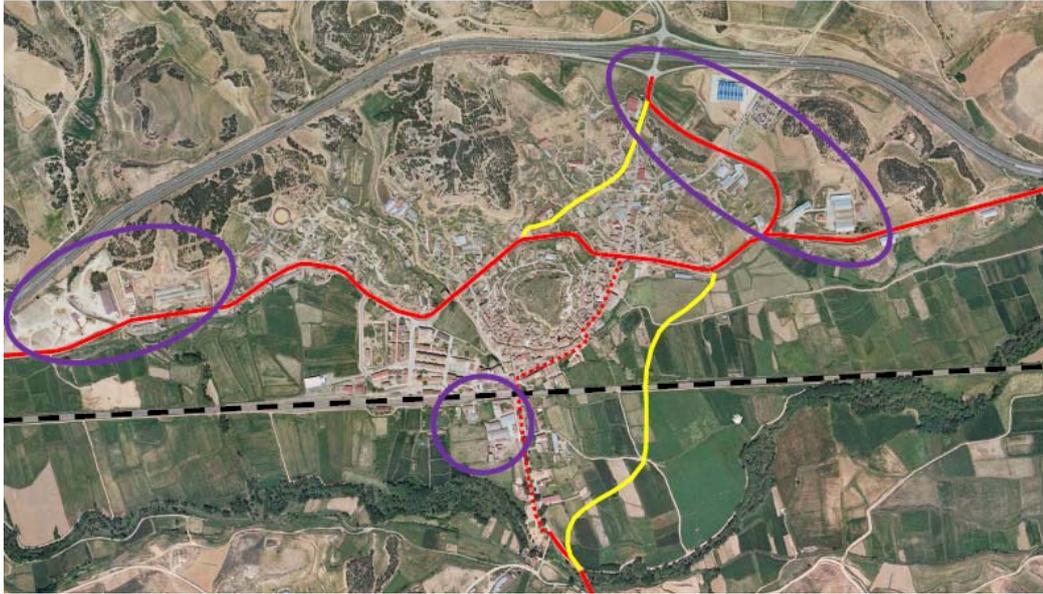




- o un área agro-pecuaria de conveniente urbanización y posible transformación urbanística (admitiendo vivienda unifamiliar ligada al uso principal agrario), situada al NO del núcleo, y clasificada como SU-NC en una UE sujeta a desarrollo mediante PERI.



- un importante desarrollo industrial de carácter agro-industrial y logístico, que se concreta en el mantenimiento de las implantaciones industriales existentes (al E, O y S del núcleo residencial), y en la consolidación de los suelos anejos a las implantaciones al S y O del núcleo (clasificados como SU-NC)



Aparentemente, el suelo clasificado como SU-NC supera el tope legal (1/3 del suelo urbano), si bien hay que considerar que un buen número de las UE's de SU-NC clasificadas son de reforma interior, por lo que deben computarse como suelo consolidado por edificaciones y no como áreas vacantes. Entre ellas se incluyen áreas destinadas a usos tradicionales (bodegas) y áreas con edificaciones agro-residenciales necesitadas de urbanización.

En cuanto al suelo industrial, es nuevamente el viario existente (nuevo acceso a la autovía bordeando el núcleo por el E) el que da lugar a calificación industrial de los terrenos de su entorno (entre el cementerio y el núcleo residencial), en donde existen actualmente diversas implantaciones industriales y de almacenaje. Los terrenos intersticiales clasificados como SU-NC permiten la implantación de nuevas industrias y almacenes con óptima accesibilidad.

El barrio de las bodegas ubicado en la ladera N del castillo se pretende mantener por su interés social, si bien se propugna su ordenación y urbanización (con la clasificación de SU-NC a desarrollar mediante PERI).

Los terrenos del antiguo castillo en el centro de la población se contemplan como un parque arqueológico (con la clasificación de SNUE), sujeto a prospección y en su caso excavación de los posibles restos arqueológicos subyacentes, y excluye toda nueva edificación con excepción de las propias del servicio del "parque arqueológico".

Las dotaciones del sistema general de verde (parque S junto a la Residencia, cauce del barranco de Aobera, tozales englobados en SU, y jardines urbanos), y sistema general de equipamiento existente, se consideran suficientes para el desarrollo local previsto.

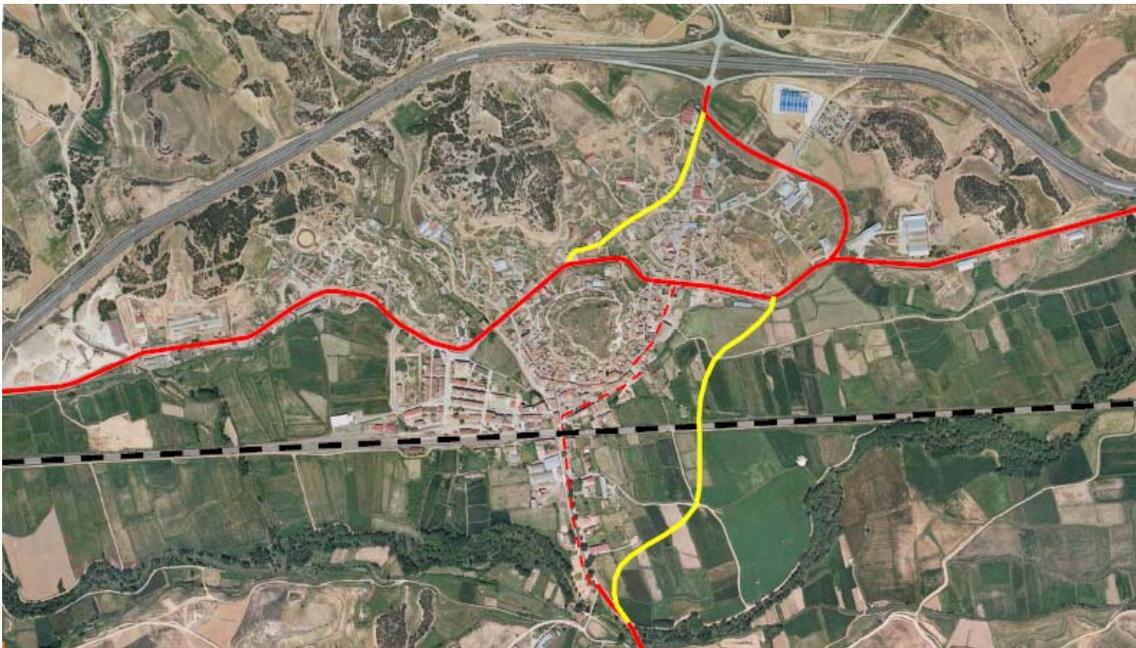
CAPÍTULO 3 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO.

3.1 SISTEMAS.

3.1.1 Sistema de comunicaciones.

El sistema general de comunicaciones por carretera está constituido por la autovía A-2 Madrid-Zaragoza, con un enlace en Ariza, que conecta con la antigua carretera N-II cuya travesía de Ariza desempeña una función estructurante del núcleo urbano. La reciente cesión de dicha travesía al Ayuntamiento ha permitido el acondicionamiento de la misma con la urbanización de sus márgenes para dar lugar a amplias aceras urbanizadas y arboladas, de modo acorde con su nueva función urbana.

La carretera hacia Cabolafuente presenta problemas por las condiciones de la travesía de Ariza, que discurre por calles de reducida latitud, para cruzar las vías del ferrocarril mediante un paso a nivel. El PGOU (recogiendo una propuesta de ADIF) plantea una alternativa a dicha travesía que a modo de vial de variante discurrirá al SE del núcleo, y que tras cruzar el ferrocarril mediante un paso elevado, enlazará con la carretera a Cabolafuente en las inmediaciones del puente sobre el Jalón.



En cuanto a la vialidad interna, la propuesta más importante del PGOU se refiere a la ampliación del vial que conecta el enlace de la A-2 con un punto de la antigua travesía de la N-II al N del Castillo, con objeto de mejorar la accesibilidad del área N del núcleo, hoy ocupada por edificaciones agropecuarias dispersas, que se prevé como nuevo espacio residencial. Dicho vial permitirá además una más fácil conexión del área O de Ariza con la A-2, aminorando la dependencia de la antigua travesía de la N-II.

Por lo demás, el PGOU contempla en general el mantenimiento de la trama histórica, su ampliación o rectificación, y la mejora de conectividad mediante la apertura de algunos nuevos viales en suelo urbano (prolongación de la C/. Portegado; vial por la margen derecha del barranco de Alobera), y sugiere la implantación de un sistema viario mallado en las áreas de crecimiento.

El aparcamiento en el centro urbano (Plaza del Hortal) es uno de los problemas que el PGOU propone resolver mediante la creación de un área de aparcamiento próximo al centro de la población (Ayuntamiento, Casino y plaza del Hortal).

Transportes.

Ferrocarril Zaragoza-Arcos de Jalón

Dirección Zaragoza: Parada en Ariza a las 7.02 (laborables), 9.00 (sábado y domingos), 13.11 (diario excepto domingos) y 17.56 (diario).

Dirección Arcos de Jalón: Trenes Regionales desde Zaragoza Delicias con parada en Ariza a las 7.05 (laborables excepto sábados), 9.10 (sábados y domingos), 14.36 (de lunes a sábado) y 20.08 (sábados y domingos).

Taxi

Servicio de taxi. 24 horas.

Autobús Ariza-Calatayud

Salidas de Ariza a las 7 horas y a las 15 h.

Salidas desde Calatayud a las 12.30 y a las 18.30 h.

En cuanto al sistema ferroviario, el PGOU no contiene propuestas novedosas, si bien sería deseable un mayor número de servicios con Calatayud, Zaragoza y Madrid.

3.1.2 Sistema de infraestructuras.

En cuanto a las infraestructuras, y tras las mejoras recientes o en curso de ejecución que han venido a paliar déficits históricos (abastecimiento, depuración), el PGOU propone:

- Mejoras paulatinas de las redes de distribución de agua potable y de alcantarillado.
- Soterramiento progresivo de tendidos eléctricos y telefónicos aéreos en suelo urbano residencial

3.1.3 Sistema de espacios verdes.

En el sistema de espacios verdes, la actuación más importante se refiere a la continuidad del corredor que supone el barranco de Alobera en su travesía urbana hasta el Jalón, cuyas márgenes se califican como verde público con la amplitud posible en cada punto, lo cual tiene además una función preventiva del riesgo de avenidas, ante la proliferación de edificaciones invasoras del espacio ribereño.

Por otra parte, se califican como zonas verdes periurbanas los tozales aislados que quedan englobados en el casco urbano, y los pinares entre dicho casco y la A-2. Una excepción es la constituida por el tozal del Castillo, que se califica como suelo no urbanizable especial por la existencia de restos arqueológicos que, en su caso, tras su puesta en valor permitirían la creación de un parque arqueológico.

Otras pequeñas zonas verdes salpican el casco urbano: Plaza del Hortal, entorno del Convento, entorno de la iglesia de San José, etc.

En suelo urbano no consolidado se ha previsto la obtención de ciertas superficies con destino al sistema, en desarrollo de las unidades de ejecución previstas.

En fin, la propuesta de mayor alcance es el tratamiento de los espacios ribereños del Jalón como un gran espacio o corredor verde a escala regional.

Exceptuando el total del castillo, y los espacios periurbanos, la superficie del sistema alcanza más de 7 ha (72.208,87 m²), que son más que suficientes para el desarrollo urbanístico previsto:

- SU-C: 1.196 habitantes actuales; capacidad estimada hasta 2.000 habitantes
- SU-NC: capacidad para 1.713 habitantes (571 viviendas)
- Total capacidad del PGOU: 3.713 habitantes
- SG/EL: espacios libres necesarios a razón de 5 m²/hab. (s/. TR-LUA-40.b.1ª): 18.565 m² (<42.890,96 m²)

3.1.4 Sistema de equipamiento comunitario.

El sistema de equipamiento comunitario existente en Ariza puede considerarse muy aceptable para la población del municipio.

Ayuntamiento
Casa Cuartel de la Guardia Civil
Cementerio municipal

Casa de Cultura
Casino
Biblioteca Cardenal Palafox

Residencia de Mayores.
Centro de la Tercera Edad.

Escuela de Infantil y Primaria
Guardería Municipal
Centro de Formación "Fundación Idear"

Centro de Salud
Dentista
Clínica Veterinaria
Consultorio Veterinario y tienda especializada
Farmacia

Pabellón Polideportivo Municipal.
Zona deportiva municipal.
Plaza de Toros.

Equipamiento religioso.

El PGOU prevé la incorporación de otros suelos con destino al sistema, como son los terrenos aledaños a los restos del Convento y Palacio, y los terrenos vacantes de la antigua Plaza de Toros. Asimismo, en desarrollo de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, se obtendrán algunas superficies con destino al sistema.

3.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El sentido de la clasificación del suelo es el de establecer los distintos regímenes jurídicos aplicables a la propiedad de las distintas clases de suelo, o con otras palabras, las distintas condiciones (derechos y obligaciones) inherentes a la propiedad del suelo.

El PGOU contiene una clasificación del suelo distinguiendo el suelo urbano consolidado y el no consolidado, en el que se incluyen ámbitos que requieren algún proceso de específico de gestión (unidades de ejecución). No contempla la clase de suelo urbanizable (al haberse eliminado las áreas de crecimiento residencial e industrial que se clasificaban como suelo urbanizable “delimitado” en el documento del PGOU aprobado provisionalmente en 2011).

3.2.1 Suelo urbano.

La delimitación del suelo urbano, emana de los objetivos expuestos en el anterior apartado de Criterios y Objetivos de Planeamiento.

De acuerdo con ellos se ha clasificado como suelo urbano una superficie justificada s/. LUA, con el objetivo de consolidar y completar el núcleo urbano, tanto en sus bordes como en los vacíos existentes en el interior, usando las tramas históricamente formadas, y aprovechando las redes de infraestructuras y caminos existentes para clasificar terrenos próximos.

Se trata de una clasificación de suelo urbano adecuada a la capacidad de las infraestructuras existentes o previstas, que facilita a corto y medio plazo la creación de suelo urbano a un coste mínimo, así como asegurar la eficacia de la gestión municipal. El criterio seguido ha sido el de recoger terrenos con situaciones consolidadas en mayor o menor grado, o con servicios urbanos próximos (fácil conexión). Por lo demás, la clasificación ha sido estricta, incluyendo aquellos terrenos cuya edificación parece más factible y coherente con los objetivos de planeamiento.

La existencia de ciertas áreas con problemas de gestión, y/o carentes de la totalidad o parte de los servicios urbanos, como son ciertas áreas de borde, áreas intersticiales o vacíos urbanos, obliga de acuerdo con la Ley del Suelo y LUA, a establecer ciertas condiciones especiales de gestión, que garanticen que estas zonas llegarán a poseer la totalidad de los servicios urbanos en ejecución del planeamiento.

Lo anterior unido a la conveniencia de mejorar en ciertos puntos condiciones de urbanización que atañen al viario, sistema de espacios libres, sistema de equipamiento, infraestructuras, etc., lleva a distinguir dentro del suelo urbano las categorías de suelo urbano consolidado (solares) y suelo urbano no consolidado (unidades de ejecución).

Así, las Unidades de Ejecución aparecen como aquellas porciones del suelo urbano, en las que son precisas ciertas operaciones previas a su consideración como solares de pleno derecho, y a la edificación subsiguiente, y permitirá en general la recuperación de plusvalías de urbanización por el Ayuntamiento; en particular las cesiones gratuitas de espacios libres y suelos dotacionales al servicio de la UE, la completa urbanización y la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

Estas operaciones previas son diferentes para las distintas unidades de actuación, si bien suelen ser:

- Plan Especial de Reforma Interior: para algunas unidades de ejecución de gran tamaño
- Reparcelación
- Cesión de viales, espacios libres, y/o equipamiento
- Ejecución de la totalidad o parte de la urbanización

La delimitación de las unidades de ejecución se ha efectuado en general de modo que afectando a un número mínimo de propietarios, posibiliten la reparcelación voluntaria, o la ágil implementación de los procesos administrativos inherentes a los sistemas de ejecución que establece la Ley Urbanística de Aragón (LUA).

Normalmente el sistema de actuación previsto para desarrollar las unidades de ejecución es el de cooperación (simple reparcelación en la mayor parte de los casos), o subsidiariamente compensación, si bien no se descarta la ulterior definición de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (LUA).

El PGOU define diversas áreas de suelo urbano no consolidado (SU-NC):

- Area de C/. Portegado: diversas UE's (7-8-9-10-11-12) que resuelven problemas de borde del suelo urbano.
- Areas de renovación de uso al N del núcleo: UE's (16-17-18-19) actualmente ocupadas por numerosas y heterogéneas edificaciones, en ocasiones obsoletas o ruinosas. El PGOU propugna el uso residencial para estas áreas, para lo cual propone una estructura viaria regular apoyada en el viario existente para su ordenación
- Area de posible renovación de uso al N del núcleo: UE's 14 y 15, actualmente ocupadas por numerosas y heterogéneas edificaciones (agrícolas, almacenaje, talleres, viviendas), en buena parte obsoletas o ruinosas, en un área carente de urbanización. El PGOU propugna la ordenación y urbanización de esta área para usos agrícolas con tolerancia de vivienda, que remite a la formulación y aprobación de sendos Planes Especiales de Reforma Interior para su ordenación detallada.
- Area del "ensanche" de la estación: se incorpora la UE-5, ya contemplada en las NSP vigentes (UA-2), con algunas modificaciones.
- Area N del cerro del Castillo: UE-BOD para ordenar y urbanizar la zona de "bodegas" mediante un PERI.
- Area S: se mantiene la anterior UA-4 de las NSP, actualmente en desarrollo, que cuenta con PR aprobado, y pendiente de urbanización.
- Areas industriales: se definen las UEI-1 (con reducción de su ámbito),-UEI-2, y UEI-4 para completar la urbanización apoyada en los viales existentes (se han eliminado las UEIs 1-3-55 contempladas en el documento del PGOU aprobado provisionalmente en 2011).

Los objetivos específicos perseguidos con las unidades de ejecución propuestas son los siguientes:

- UE-1 Eliminada.
- UE-2 Apertura de vial de penetración desde la antigua carretera hacia la UE-16.
- UE-3 Ordenación y urbanización de un área periférica parcialmente consolidada por edificaciones, con apertura y regularización de viales.
- UE-4 Se corresponde con la UA-4 de las NSP vigentes, que se encuentra en ejecución y cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado. Sistema de ejecución por compensación.
- UE-5 Se corresponde con la mayor parte de la UA-2 de las NSP vigentes (excluyendo una manzana ya edificada), si bien se modifica ligeramente la ordenación.
- UE-6 Remate de manzana cerrada, con cesión de verde público junto al barranco de la Alobera. Unidad de reforma interior (RI) exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio.
- UE-7 Urbanización de C/. Portegado, y desdoblamiento de la misma mediante vial de nueva apertura. Permite la obtención de equipamiento público (destinado a aparcamiento) próximo al centro de la población.
- UE-8 Urbanización de C/. Portegado, y desdoblamiento de la misma mediante vial de nueva apertura, con obtención de equipamiento público (destinado a aparcamiento) próximo al centro de la población.
- UE-9 Urbanización de terrenos periféricos.

- UE-10 Urbanización de la prolongación de C/. Portegado, con cesión de verde y equipamiento locales en el entorno del Palacio de los Condes de Ariza. La zona edificable en el entorno del antiguo Convento, dada su posición, debe ordenarse mediante Estudio de Detalle (ZOV; edificabilidad neta $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$).
- UE-11 Urbanización de terrenos periféricos. Comprende la cesión de los restos de la iglesia del antiguo Convento con destino al sistema de equipamientos, y de zona verde en su entorno.
- UE-12 Remodelación de terrenos con objeto de crear viario local en mallado de trama urbana. Unidad de reforma interior (RI) exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio.
- UE-13 Apertura de vial en trama de casco antiguo para completar la trama y permeabilizar una manzana de gran tamaño. Unidad de reforma interior (RI) exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio.
- UE-14 Urbanización de un área ocupada por antiguas edificaciones agropecuarias, en donde se han construido también almacenes y viviendas. La zonificación aplicable es agrícola con tolerancia de viviendas que permite el uso residencial vinculado al uso productivo principal. Engloba en su seno parte del barranco de la Alobera con la calificación de zona verde. Unidad de reforma interior (RI), exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio, que requiere de PERI para su desarrollo (AM 0,4 / tipo de ordenación POL-400).
- UE-15 Urbanización de un área ocupada por antiguas edificaciones agropecuarias, en donde se han construido también almacenes y viviendas. La zonificación aplicable es agrícola con tolerancia de viviendas que permite el uso residencial vinculado al uso productivo principal. Engloba en su seno parte del barranco de la Alobera con la calificación de zona verde. Unidad de reforma interior (RI), exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio, que requiere de PERI para su desarrollo (AM 0,4 / tipo de ordenación POL-400).
- UE-16 Ordenación y urbanización de un área de renovación de uso (antiguas edificaciones agropecuarias, para un posible uso residencial), con regularización de viario apoyado en el existente, y en particular del vial E-O estructurante del área N del núcleo. Unidad de reforma interior (RI) exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio.
- UE-17 Ordenación y urbanización de un área de renovación de uso (antiguas edificaciones agropecuarias, para un posible uso residencial), con regularización de viario apoyado en el existente, y en particular del vial E-O estructurante del área N del núcleo. Unidad de reforma interior (RI) exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio.
- UE-18 Ordenación y urbanización de un área de renovación de uso (antiguas edificaciones agropecuarias, para un posible uso residencial), con regularización de viario apoyado en el existente, y en particular del vial E-O estructurante del área N del núcleo. Unidad de reforma interior (RI) exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio.
- UE-19 Ordenación y urbanización de un área de renovación de uso (antiguas edificaciones agropecuarias, para un posible uso residencial), con regularización de viario apoyado en el existente, y en particular del vial E-O estructurante del área N del núcleo. Unidad de reforma interior (RI) exenta de cesión del 10% de aprovechamiento medio.
- UE-BOD Corresponde al área de “bodegas” existente en la ladera N del cerro del Castillo, que requiere de ordenación y urbanización a través de PERI, para el uso actual de “bodegas”, excluyéndose el uso residencial.
- UEI-1 Apertura y urbanización de vial en un área periférica para la ordenación del área industrial existente al S del ferrocarril.
- UEI-2 Ampliación y urbanización de vial de penetración estructurante del área N del núcleo desde el vial de enlace con la autovía A-2, para usos industriales
- UEI-3 Eliminada.
- UEI-4 Urbanización para usos industriales de un área periférica ubicada al E del núcleo, y estructurada por el vial de enlace con la autovía A-2. Permite la obtención de verde público en la falda del Cerro de San Cristóbal.
- UEI-5 Eliminada.

Las unidades de ejecución descritas se han reflejado en los planos y en las fichas específicas del TR-PGOU.

Congruentemente con los principios de LUA-2009 (y TR-LUA/2014), según la cual la actividad urbanística se configura como función pública (corresponde a la Administración la potestad de planeamiento, la responsabilidad fundamental en su ejecución, la dirección de la entera actividad urbanística, y la responsabilidad del gobierno del territorio), el sistema de actuación previsto por defecto para desarrollar las unidades de ejecución es el de cooperación, si bien no se descarta la ulterior adopción de otros sistemas de actuación aplicables con arreglo a la legislación autonómica (LUA).

El plazo máximo para la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización de las diferentes unidades se establece en 20 años.

En suma, el resumen de superficies de suelo urbano es el siguiente:

ÁREAS CONSOLIDADAS POR EDIFICACIONES	
SU-C	563.719,13 m ²
UE's residenciales de reforma interior	101.805,92 m ²
UE-BOD (zona de bodegas)	15.947,08 m ²
SUMA ÁREAS CONSOLIDADAS POR EDIFICACIONES	681.472,13 m²
ÁREAS NO CONSOLIDADAS POR EDIFICACIONES	
Resto de UE's residenciales	100.833,64 m ²
UE's industriales	48.506,92 m ²
SUMA ÁREAS NO CONSOLIDADAS POR EDIFICACIONES	149.340,56 m²

Con arreglo al art.-12.c del TR-LUA/2014, las áreas no consolidadas por edificaciones (149.342,56 m²) suponen menos de 1/3 del total de la superficie de suelo urbano (1/3 x 830.812,69 = 276.937,56 m² > 149.340,56 m²).

3.2.2 Suelo urbanizable.

La clase de suelo urbanizable se define en la legislación urbanística vigente (TR-LUA/art.15) integrada por los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

El TR-PGOU de Ariza no contempla la clase de suelo urbanizable delimitado (SUZ-D), al haberse eliminado las áreas de crecimiento residencial e industrial que se clasificaban como suelo urbanizable 'delimitado' en el documento del PGOU aprobado provisionalmente en 2011.

3.2.3 Suelo No Urbanizable (SNU).

El artículo 12.2 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, legislación básica estatal, establece la situación básica de suelo rural:

“a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del 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 de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.”

Con arreglo a LUA-17, tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental 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 aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b) Que no se considere 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 los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

Los sistemas naturales y agrícolas de Ariza organizan el sistema territorial municipal, a la vez que indican unas categorías del medio físico y rural peculiares en un espacio rural aragonés. La clase de suelo no urbanizable incluye y tiene por objeto preservar ciertos terrenos sometidos a regímenes especiales de protección de acuerdo con la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales (históricos, arqueológicos, etc.), científicos, ecológicos, geológicos, agrícolas, forestales, de riesgos naturales, o sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, etc., incompatibles con su transformación.

Los propietarios de suelo de esta ‘clase’ tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y la utilización racional de los recursos naturales, de conformidad con lo que establecen tanto la legislación urbanística, como las sectoriales.

El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, cinegético, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc., no admitiéndose el uso residencial aislado.

La ordenación del PGOU para el ‘Suelo No Urbanizable’ está orientada hacia una sostenibilidad del sistema, donde las características del medio determinen un planeamiento equilibrado. El PGOU no se limita a establecer una ordenación conservadora del suelo no urbanizable a base de restricciones al uso, sino que establece una ordenación en positivo, con objeto de impulsar y mejorar las condiciones de uso de ciertas áreas, el corredor del río Jalón, el patrimonio cultural que constituyen las infraestructuras hidráulicas tradicionales, la atención a las zonas de riesgo hídrico del río Jalón y barrancos tributarios, la restauración ambiental de la zona afectada por el incendio forestal, así como los cultivos de secano tradicionales.

Se distinguen dos categorías: suelo no urbanizable especial (SNUE) y suelo no urbanizable genérico (SNUG).

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial (LUA-19) los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

- a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental 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 aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b) Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

El resto de terrenos clasificados como SNU constituirán el suelo no urbanizable genérico (SNUG), que es la clase y categoría residual (LUA-18).

3.2.3.1 Suelo No Urbanizable Especial (SNUE)

La clase de suelo no urbanizable especial tiene por objeto preservar aquellos terrenos con excepcionales valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, ecológicos, geológicos, agrícolas, forestales, de riesgos naturales, o sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, etc., incompatibles con su transformación.

Amplios sectores centrales de la categoría de suelo no urbanizable municipal se califica como 'Especial' debido a que se ha considerado procedente el establecimiento de condiciones especiales relacionadas con la preservación de las características naturales, productivas y culturales, actuales y/o potenciales, de estos espacios o enclaves frente a eventuales alteraciones. Esta clase de suelo se afecta por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las que se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Se divide en las categorías que se detallan a continuación:

A. Protección del ecosistema natural

- Protección de cauces (SNUE CC).
- Sotos y riberas fluviales (SNUE SR).
- Cubierta arbustiva natural (SNUE CA).
- Cubierta arbórea natural (SNUE CAR).
- Montes catalogados (SNUE MC).

B. Protección del ecosistema productivo agrario

- Protección del regadío tradicional (SNUE R).

C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC).

D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias

- Protección del sistema de comunicaciones viarias e infraestructuras hidráulicas (SNUE SCI).
- Servidumbres (SNUE SER).
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1).
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): desprendimientos (SNUE D).

3.2.3.1.A Protección del ecosistema natural

Se consideran ecosistemas naturales las zonas deshabitadas donde las actividades humanas no varían apreciablemente las condiciones naturales, de aprovechamiento agrícola del terreno, la fisonomía, la estructura y la función del espacio, ni limitan su capacidad para la autorreproducción. Las áreas naturales operan sin flujos energéticos o económicos controlados directamente por el hombre.

Estos son sistemas accionados por la luz solar y otras fuerzas naturales como la lluvia, flujos de agua y viento. Son espacios que en términos económicos pueden tener un valor limitado pero que desde el punto de vista natural son insustituibles. Su función es la de purificar el aire, reciclar las aguas, producir alimento para la fauna, etc., es decir, desarrollar aquellos procesos necesarios para el mantenimiento de la vida sin más aportes energéticos que los naturales.

El Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- Protección de cauces (SNUE CC).
- Sotos y riberas fluviales (SNUE SR).
- Cubierta arbustiva natural (SNUE CA).
- Cubierta arbórea natural (SNUE CAR).
- Montes catalogados (SNUE MC).

3.2.3.1.A.1 Protección de cauces (SNUE CC)

Se trata de espacios que geomorfológicamente y ecológicamente forman parte de río. Coinciden con la galería riparia entre el ecosistema acuático y el terrestre: en las avenidas importantes, el agua desbordada del cauce ordinario fluye por el lecho mayor y antiguos meandros o pequeños canales de crecida. El funcionamiento de estos últimos es compatible, en la mayoría de los casos, con los usos agrícolas, pero no así con las construcciones, vallados y cualquier otro tipo de obstáculo que se oponga a la circulación del agua y pueda incrementar el riesgo natural.



Ejemplos de cauces en el río Jalón y barrancos tributarios

3.2.3.1.A.2 Sotos y riberas fluviales (SNUE SR)

Ariza cuenta con los espacios naturales fluviales del río Jalón que las actividades agrícolas han permitido perdurar. Ubicado en la cuenca alta-media del río Jalón, el paisaje es en términos generales horizontal y seco: de ahí el valor que cobran los sotos y riberas que son zonas húmedas, verdes y con abundantes elementos verticales.

El río Jalón es un corredor verde y conectado con los espacios de regadío que le circundan, si bien en la actualidad, lejos de contar con un pasillo vegetal ribereño continuo y amplio, las formaciones vegetales de ribera se encuentran reducidas a pequeños enclaves desconectados entre sí, en muchos casos a modo de bosque de ripario de galería. Todos los barrancos tributarios están desprovistos de vegetación arbórea y sufren múltiples agresiones ambientales.

El valor de los sotos del Jalón estriba, por un lado, en su singularidad paisajística, ya que las masas arboladas son muy poco frecuentes tanto en los espacios regadío intensamente cultivados como es la vega que le da nombre, como en las tierras más altas donde las adversas condiciones ambientales y la sobreexplotación del medio por el ganado determinó una importante roturación de la cobertura vegetal de porte arbóreo y arbustivo, que en la actualidad ofrece serios signos de recuperación.

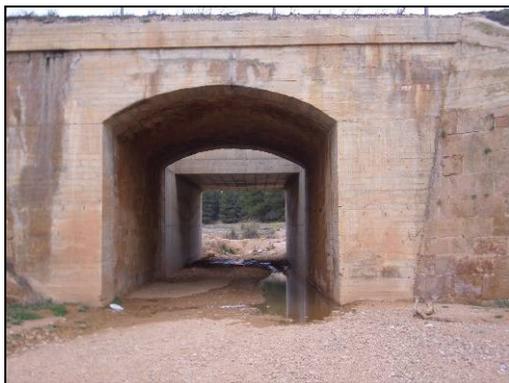
Las masas de vegetación de ribera más extensas e interesantes se encuentran precisamente a las orillas del cauce del río Jalón, colonizando los espacios formados a partir de paquetes sedimentarios de grava en *pointbars* y sectores de pequeño tamaño con vegetación riparia natural que han podido sobrevivir tras la intensa deforestación que sufren sus márgenes, en numerosas ocasiones entre caminos rurales a modo de diques de contención.

En ocasiones esta deforestación ha dado pie a posteriores plantaciones de especies de rápido crecimiento, en su gran mayoría con *Populus nigra*, o bien a aprovechamientos agrícolas que alcanzan prácticamente el propio cauce. En escasos espacios se mantienen todavía encharcados, con una lámina de agua más o menos extensa en función de la rapidez de la colonización vegetal y del relleno por sedimentación.

Las funciones ecológicas de estos espacios son bien conocidas. Juegan un papel fundamental en la defensa y estabilidad de las orillas. Numerosos expertos coinciden en señalar que un soto bien desarrollado es una buena defensa frente a la erosión fluvial y la que menos cuidado y mantenimiento requiere. Los bosques de ribera juegan un importante papel geomorfológico al frenar la fuerza de los caudales de crecida e impedir la erosión de las orillas, de manera que el entramado de las raíces de un soto bien desarrollado y conservado constituye la defensa más efectiva contra la erosión fluvial, siendo igualmente el sistema de contención que menos cuidado y mantenimiento requiere.

Un bosque de ribera en situación de avenida aumenta la rugosidad de la orilla, generando turbulencias locales que dispersan la fuerza de la corriente y favorece la sedimentación diferencial de gravas, arenas y limos, formando un suelo aluvial muy rico. Su importancia ecológica se ve especialmente revalorizada en la actualidad a causa del carácter residual y discontinuo de gran parte de los sotos del río Jalón.

En la actualidad los bosques de ribera han perdido la continuidad de antaño y tienen un marcado carácter insular. Los usos agrícolas, beneficiados por obras de defensa y acondicionamientos del terreno cuyos límites se establecen junto al propio cauce menor, han substituido en la mayoría de los casos a los sotos naturales, cuando no han sido convertidos en auténticas escombreras.



Ejemplos de intervenciones antrópicas en el cauce del río Jalón (dcha.) y del Barranco de los Rebollos (izqda.)

De ahí que se haya dispuesto la delimitación de una banda de protección de las riberas de los ríos que incluye sotos lineales, formaciones más densas y espacios cercanos a los mismos que mantienen una íntima dependencia funcional con estos.

Las formaciones vegetales más características en este epígrafe del municipio de Ariza se agrupan en las siguientes comunidades:

- Comunidades pioneras de las orillas del cauce principal.

Se establecen sobre los suelos dejados por las crecidas periódicas y se distinguen tres tipos en función del sustrato: *Paspaleto-Agrostidetum*, sobre suelos de composición variada con gravas, arenas y limos; *Andryaletum raqusinae*, sobre barras de gravas desnudas, sufren una gran desecación y los rigores del calor estival.

Comunidades arbustivas de transición. Comunidades leñosas que sustituyen a las anteriores, ocupando frecuentemente la banda contigua a éstas.



Comunidades vegetales pioneras y formaciones de espinal en el cauce del Jalón

- Bosques de ribera

Rubio-Populetum albae, se forma por desarrollo de la comunidad anterior y manifiesta una cierta complejidad en la distribución de las diferentes especies que la componen; así los sauces blancos (*Salix eleagnos*) ocupan suelos limosos, muy húmedos, generalmente en el fondo de antiguos canales; los chopos (*Populus nigra*) que se distribuyen siguiendo el borde de zonas originariamente inundadas y las barras de gravas cubiertas de arenas y limos; los álamos (*Populus alba*) que se desarrollan mejor al abrigo del soto ya constituido, favorecidos por su mejor capacidad de prosperar en ambientes nemorales, por su facilidad para regenerarse a partir de raíces y por el poder de profundizar de éstas; algún olmo (*Ulmus minor*) y fresno (*Fraxinus angustifolia*) que prosperan en sotos ya maduros en los que sacan ventaja por su menor avidez por el agua y soportar mejor el déficit hídrico.

En ciertos espacios donde el bosque natural mantiene los mejores índices de naturalidad son frecuentes las lianas (clemátides) y en los claros y bordes del bosque surge un estrato arbustivo y de espinal heliófilo muy desarrollado que les hace impenetrables potenciando su valor como refugio para la fauna silvestre.

Así mismo, el propio cauce del río Jalón coincide, en algunos lugares desprovistos de vegetación, con el corredor ripario o área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. Durante las avenidas más importantes, el agua desbordada del cauce ordinario es conducida por el lecho mayor, provocando procesos de erosión y deposición, encharcamientos y cambios en el trazado del cauce. Su funcionamiento es compatible en la mayoría de los casos con los usos agrícolas, pero no así con las construcciones, vallados y cualquier otro tipo de obstáculo que se oponga a la circulación del agua y pueda incrementar el riesgo natural. De este modo, es necesario remarcar la importancia de conseguir que no se introduzcan usos del territorio que alteren el delicado equilibrio actual.

Para garantizar la mejora y conservación de los cursos fluviales se deberán sentar unas bases de planificación municipal-territorial tanto de la cuenca como del espacio fluvial, empezando por la protección de estos medios tan frágiles y que recogen toda la 'información' de los que acaece en sus cuencas.

Todo lo anterior ofrece argumentos para considerar los pequeños bosques de ribera del río Jalón como un conjunto de espacios naturales de interés máximo aún cuando estén en numerosas ocasiones en muy malas condiciones, cuyos valores ecológicos, recreativos y de restauración ambiental deben ser contemplados y aprovechados en toda actuación municipal. La categoría sotos y riberas se corresponde con el espacio definido por la Ley de Aguas como Dominio Público Hidráulico.

3.2.3.1.A.3 Cubierta arbustiva natural (SNUE CA)

Pertenecen a esta categoría aquellos espacios que están cubiertas por un matorral disperso de porte generalmente escaso, generalmente derivados de aprovechamientos abusivos de espacios boscosos, cuando no quemados, situados por lo general sobre las laderas que marginan la llanura aluvial del Jalón, así como las superficies de los relieves de tipo tabular adyacentes, terrenos de muy baja calidad o bien de difícil acceso para la maquinaria agrícola.

Cuando los carrascales se incendian suelen derivar en sardas de coscoja, especie que ocupa en la actualidad lomas areniscosas, acompañado habitualmente de plantas de tomillo (*Thymus vulgaris*), aliagas (*Genista scorpius*), esparto (*Lygeum spartum*) o retamas (*Retama sphaerocarpa*), junto a ontinas (*Artemisa aragonensis*), etc.

Los matorrales de romero ocupan una dominancia importante en lugares ocupados antiguamente por carrascales y sardas. Por último, los tomillares suelen proceder de la degradación de los romerales y en ellos domina el 'tremoncillo'.



Comunidades vegetales arbustivas de aliagas y romero

3.2.3.1.A.4 Cubierta arbórea natural (SNUE CAR)

Pertenecen a esta categoría aquellos espacios que están cubiertos por vegetación de porte arbóreo de crecimiento natural, merced al abandono de las prácticas agropecuarias tradicionales y que están ocupando antiguos espacios roturados, situados por lo general sobre los sectores más elevados y con peor accesibilidad del municipio, o bien aquellos que observaron prácticas de reforestación y en la actualidad son masas muy naturalizadas. Entre las especies presentes que abundan en los primeros, al norte, crecen encinas (*Quercus ilex*), coscojas (*Quercus coccifera*), carrascas (*Quercus rotundifolia*) y rodales de quejigos (*Quercus faginea*); en los segundos, especialmente al sur, la especie dominante utilizada para la reforestación fue el pino carrasco.



Comunidades vegetales arbóreas con pinos de repoblación y naturales, carrascas

Merece mención especial el incendio forestal acaecido en los términos del Cerro de la Carrasquilla y de El Monegrín, que obliga a una rápida labor de reforestación, deseable con especies vegetales propias del lugar.



Vistas del perímetro del incendio forestal Cerro de la Carrasquilla y de El Monegrín

3.2.3.1.A.5 Montes catalogados (SNUE MC)

El municipio de Ariza presenta los siguientes Montes Catalogados:

- Z-2026, Consorcios en montes de libre disposición.
- Z-2023, Consorcios en montes de libre disposición.
- Z-1064, Montes de la Diputación General de Aragón.
- Z-3143, Consorcios en montes de libre disposición.
- Z-2034, Consorcios en montes de libre disposición.
- Z-3153, Consorcios en montes de libre disposición.
- Z-2003, Consorcios en montes de libre disposición.
- Z-2004, Consorcios en montes de libre disposición.

3.2.3.1.B Protección del ecosistema productivo agrario

En el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio del Plan General se delimita como Suelo no Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agraria, actual o futura.

Constituyen el Suelo no Urbanizable de Protección del Ecosistema Productivo Agrario los terrenos incluidos en categoría de 'Protección del regadío (SNUE R).

3.2.3.1.B.1 Protección de la huerta vieja (SNUE HV)

El espacio de regadío del municipio de Ariza se identifica como un espacio llano y abierto, estrechamente vinculada al núcleo urbano. Conservar esta unidad es importante para mantener la capacidad de producción agrícola, gozar del beneficio ecológico de un gran espacio verde que mejora la calidad del aire y del paisaje, ofrecer productos hortofrutícolas y ser soporte de numerosas actividades recreativas, deportivas y educativas demandadas por la sociedad actual.

El Plan dirige la clasificación de estos suelos hacia la conservación, mejora y desarrollo del medio a los suelos calificados como protección del regadío, que comprenden aquellos suelos ricos y evolucionados, más cercanos al río Jalón. El Camino de Melgar, junto con la antigua carretera N-II y el camino paralelo a la actual A-II marcan el límite norte de esta categoría; por el sur, las acequias del Puente y del Pardillo delimitan el sector de regadío.

Desde el punto de vista geomorfológico se trata de una llanura aluvial coincidente con la terraza baja y la parte de la llanura de inundación más expuesta a episodios de inundabilidad durante las crecidas, como se apunta en el apartado hidrológico.

Presentan una dedicación preferente hacia los cultivos de forrajeras/cerealísticos, además de disponer de algunas parcelas dedicadas a pastizales para la cabaña ovina municipal.



Vistas de los sectores de regadío de la vega del río Jalón en Ariza, con cultivos característicos de cereales y forrajeras

3.2.3.1.C Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE PC)

La red de caminos, acequias y canales, y el sistema de poblamiento traducen físicamente en el paisaje sistemas de aprovechamiento y de gestión del espacio municipal que tradicionalmente ha optimizado las oportunidades que proporcionaba la llanura del río Jalón y espacios adyacentes.

La situación actual de este patrimonio es preocupante. La característica del desarrollo, en la mayoría de las ocasiones, de una agricultura a tiempo parcial deriva en abandonos de prácticas y actividades rurales, falta de perspectivas de desarrollo socioeconómico, etc., que someten al patrimonio cultural en estos medios, a fuertes presiones.

Los elementos del patrimonio cultural más significativos en el Suelo No Urbanizable son:

- Infraestructuras viarias e hidráulicas tradicionales.
- Vías pecuarias: Cañada de la Hoya de la Cerrada, Cañada de Valhondo, Vereda de San Pedro, Vereda del Cachorro y Vereda de la Carriza.
- Yacimientos arqueológicos.
- Camino de Cid

3.2.3.1.C.1 Patrimonio arqueológico hidráulico

Está constituido por acequias, escorrederos y pequeñas infraestructuras vinculadas al aprovechamiento tradicional del agua del río Jalón. La red básica estructurante está constituida por las siguientes acequias/canales/riesgos/escorrederos:

- Acequia del Molinar.
- Acequia del Puente.
- Acequia del Pardillo.
- Acequia del Pueblo.
- Embalse del Moro.
- Acequias y escorrederos menores.



Vistas de la acequia del Pardillo sobre el Barranco de los Rebollos y acequia del Puente

3.2.3.1.C.2 Red básica de caminos

Los cambios en los usos del suelo y la mecanización de las labores agrícolas ha provocado el abandono de funciones tradicionales de muchos caminos, senderos, etc.

En la red básica de caminos se han incluido aquéllos que comunican núcleos de población, dan acceso a hitos comunales y ocupan un alto rango en la jerarquía de la red. Algunos de estos caminos siguen los antiguos trazados de vías pecuarias. La componen los siguientes:

- Camino de Alconchel de Ariza.
- Camino de la Cañada de la Zarza.
- Camino de Cetina.
- Camino a la Casa de la Vega.
- Camino de Monreal de Ariza.
- Camino de Melgar.
- Camino de los Moledores.
- Camino de los Ramonazos.
- Camino de Ariza a Cihuela.



Vista de los principales caminos rurales del municipio de Ariza

Entre el patrimonio ligado a la red de caminos cabe destacar el 'Camino del Cid', utilizado por el Cid en su destierro, cuyo trazado discurre por el municipio de Ariza hacia tierras de Guadalajara y Levante.



Vista de la señalización que acompaña al trazado del 'Camino del Cid' en Ariza

3.2.3.1.D Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias

Las protecciones sectoriales y complementarias matizan las condiciones de ordenación general de las unidades de ordenación descritas con anterioridad. En el Suelo No Urbanizable pertenecen las categorías siguientes:

- Protección del sistema de comunicaciones viarias e infraestructuras hidráulicas (SNUE SCI).
- Servidumbres (SNUE SER).
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS1): zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1).
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS2): desprendimientos.

3.2.3.1.D.1 Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): zonas inundables por escorrentía superficial (SNUE RNS1)

Pertenecen a esta categoría aquellos espacios de los tramos inferiores de las cuencas de los barrancos de Carramonteagudo, de la La Lobera, de las Fuentecillas, del Terrero, de los Rebollos, del Pellejero y del Cura, que merced al importante tamaño de la cuenca vertiente y la nula laminación de la vegetación al haber sido eliminada en su totalidad facilitan rápidos procesos de escorrentía superficial, que en caso torrenciales concitan riesgos por inundación.

Especial atención debe prestarse a la desembocadura del Barranco de Alobera, que se realiza en el Jalón tras cruzar el casco urbano de Ariza y el Barranco del Cura, cuya desembocadura se encuentra a la misma cota que la nacional A-II en la fachada occidental de la estación de servicio de Ariza, por lo que se hace preciso eliminar posibles situaciones de peligro frente a episodios de súbitas avenidas. Los nuevos desarrollos urbanos proyectados en esta zona deben acometer la adecuada integración de estas cuestiones, junto con la restitución ambiental del medio.

3.2.3.1.D.2 Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RNS): desprendimientos (SNUE RNS2)

En los planos del PGOU se superpone a las categorías de naturaleza intrínseca del suelo no urbanizable el grafiado de aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización debida a la inestabilidad de las formaciones que los componen. El caso de aquellos espacios del casco urbano de Ariza que lindan con la fachada suroccidental del cerro del castillo, que presentan escarpes inestables de litologías sedimentarias areniscas y arcillosas, donde la erosión diferencial desbanca los bloques de arenisca cayendo al pie por gravedad.

3.2.3.2 Suelo No Urbanizable Genérico

Los sectores calificados como Suelo No Urbanizable Genérico' comprenden el resto de los suelos del término municipal clasificados como suelo no urbanizable, ya se trate de espacios agrarios de valor inferior, o de aquellos espacios que bien por su estado natural degradado, o bien por estar ocupados por explotaciones mineras están vinculados a usos existentes que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo agrario.



Vistas de secanos ceramistas

En cuanto a las instalaciones ganaderas, el Plan viene a establecer un más amplio perímetro de protección en torno al núcleo de Ariza y, en general, la aplicación de la vigente Directriz Parcial Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas.

3.3 LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Respecto de la calificación urbanística del suelo urbano, el PGOU contiene una detallada zonificación basada en criterios morfológicos, tipológicos e históricos, por encima de otras consideraciones que operan en segundo término, como la intensidad o los usos de la edificación, y que en todo caso resultan implícitos. En este sentido, la tendencia adoptada es el mantenimiento de la tipología e intensidades dominantes (forma de ocupación, edificabilidad, fondos, alturas, etc.) en cada una de las zonas, con una gran flexibilidad que permite adaptarse a requerimientos funcionales diversos, tratándose los usos según las incompatibilidades establecidas a través del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, pero permitiendo en todo caso una saludable mezcla de usos residenciales y productivos.

En base a los criterios expuestos, se han establecido las zonas siguientes, cuya regulación detallada se contiene en el documento "Normativa", integrante del PGOU:

- Casco antiguo (CA)
- Manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR)
- Manzanas sin alineación interior (MAIND)
- Parcelas de ordenación libre (POL)
 - POL-200
 - POL-400
- Agrícola con tolerancia de vivienda
- Ordenación volumétrica (ZOV)
- Bodegas
- Industrial

La zona de “casco antiguo” se ordena según alineaciones de vial, y permite una edificación similar a la que ha conformado el núcleo histórico de Ariza, con las consiguientes adaptaciones a los tiempos actuales.

Las zonas de manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR) y manzanas sin alineación interior definida (MAIND), corresponden a zonas de extensión o ensanche del casco y dan lugar a manzanas cerradas alineadas a vial. La diferencia entre ambas zonas deriva del tamaño de las manzanas, procurando la creación de patios de manzana en MAINR, y cuando las dimensiones de manzana no lo permiten estableciendo un porcentaje máximo de ocupación en MAIND.

Otras zonas residenciales para viviendas unifamiliares o mixtas (almacenes, etc.) se ordenan según la tipología de “parcelas de organización libre”, en la que se regula exclusivamente la intensidad de la edificación, en general sin prefigurar su posición en la parcela, lo cual hace de estas zonas contenedores adaptables a programas diversos, hoy no previsibles en muchos casos. Se definen diversas zonas POL en función de la superficie mínima de parcela, con una gradación de alturas y edificabilidades máximas.

La zona agrícola con tolerancia de vivienda se define para áreas existentes con dicha mezcla de usos, siendo sustantivo el uso agrícola y/o de almacenaje y el adjetivo el uso de vivienda vinculado al uso principal; se ordena según la tipología de “parcelas de organización libre” (equivalente a POL-400).

La zona de ordenación volumétrica se refiere a casos singulares, en los que la edificación se regula a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, o de un modo concreto a través de los volúmenes (área de movimiento y altura máxima) definidos gráficamente.

La zona de “bodegas” se define para áreas históricamente destinadas exclusivamente a dicho uso, en las cuales son características las bodegas excavadas con una pequeña edificación en superficie, y se regula según la tipología de “parcelas de organización libre”.

La zona industrial se regula a modo de contenedor según la tipología de “parcelas de organización libre”.

3.4 LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

El término municipal de Ariza posee un patrimonio cultural de carácter histórico-artístico de cierta importancia.

3.4.1 Patrimonio paleontológico:

- yacimiento del “cenozoico” periodo “neógeno” [coordenadas 30TWL786765]; incluido en el Inventario del Patrimonio Paleontológico de Aragón.

3.4.2 Patrimonio arqueológico.

Comprende los elementos Incluidos en la “Carta Arqueológica de Aragón” del Gobierno de Aragón, que se incluyen en el Catálogo y delimitación de yacimientos arqueológicos redactado por los arqueólogos D. A. Blanco Morte y D. J.L. Cebolla Berlanga en el año 2010 para la Dirección General de Patrimonio Cultural de la DGA. Dicho Catálogo Arqueológico se incorpora al PGOU.

3.4.3 Patrimonio arquitectónico.

Ariza cuenta con dos edificios declarados bienes catalogados, como la “Casa Palacio del Marqués de Ariza” (Bien Catalogado de Patrimonio Cultural Aragonés; Orden de 19/sep/2002 del Dep. de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón; BOA 9/10/2002), o el llamado “Castillo de Palafox” (Bien de Interés Cultural; Orden 17/abr/2006 del Dep. de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, relativa a Castillos; BOA 22/may/2006), que son objeto de protección específica que por supuesto se incorpora al planeamiento.

Otros edificios "monumentales", o de interés arquitectónico son merecedores también de protección específica a través del planeamiento.

Existe además, la trama urbana históricamente formada con su peculiar tipología viaria y edificatoria, en la que se insertan a modo de “hito” los monumentos o edificios catalogados y una interesante arquitectura popular, en edificios quizá de menor monumentalidad, pero con insoslayables valores ambientales, o con elementos aislados de interés, que son objeto de una protección específica o genérica (o de conjunto, que no excluye a sus habitantes y los usos tradicionales) en el Plan General.

En el suelo no urbanizable existen además ciertas edificaciones e infraestructuras que son objeto de protección, como las ermitas e infraestructuras de riego (acequias, pozos, etc.), etc.

El PGOU contempla la catalogación del patrimonio arquitectónico objeto de protección, en tres grados de protección:

- grado de protección I: "monumental" o "integral"
- grado de protección II: "arquitectónico" o "estructural"
- grado de protección III: "ambiental" o "tipológica" y elementos de interés

El tipo de obras admisibles pueden caracterizarse en la forma resumida siguiente:

- Grado I: obras de restauración; prohibido el derribo.
- Grado II: obras de rehabilitación; prohibido el derribo, como máximo posibles derribos parciales fuertemente condicionados.
- Grado III: obras de rehabilitación e incluso de reconstrucción condicionada, es decir, manteniendo los elementos o composición de interés, que motivan la protección (muros de piedra, arcos, balcones, aleros, huecos, escaleras, etc.).

En el documento Catálogo del Plan General, se detallan los edificios, conjuntos y elementos mencionados, y se definen con mayor precisión el tipo de obras admisibles en cada caso, en función del grado de protección aplicable.

TÍTULO III CUADROS DE SUPERFICIES**SUELO URBANO**

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)	563.719,13 m ²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)	267.093,56 m ²
TOTAL SU	830.812,69 m²

ZONAS Y SISTEMAS

Zona de casco antiguo	41.765,51 m ²
Zona de manzanas con alineación interior no rebasable	65.670,68 m ²
Zona de manzanas con alineación interior no definida	5.299,25 m ²
Zona de parcelas de ordenación libre 200 m ²	95.845,61 m ²
Zona de parcelas de ordenación libre 400 m ²	49.728,41 m ²
Zona de ordenación volumétrica	2.639,98 m ²
Zona agrícola-viviendas [UE-14 (PERI) y UE-15 (PERI)]	54.544,58 m ²
Zona de bodegas [UE-BOD (PERI)]	14.587,75 m ²
Zona industrial	164.377,90 m ²
Sistema de equipamiento	38.192,08 m ²
Sistema de verde	57.923,96 m ²
Verde privado	492,21 m ²
Sistema general ferroviario	40.832,72 m ²
Sistema viario	198.912,02 m ²
TOTAL SU	830.812,69 m²

TOTAL SUELO URBANO**830.812,69 m²**

UE's / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	<u>REFORMA INTERIOR</u>	
UE-2		2.269,61
UE-3		10.971,870
UE-4 (PR)		25.915,59
UE-5		15.699,55
UE-6 (RI)	830,33	
UE-7		7.191,45
UE-8		8.124,10
UE-9		6.684,16
UE-10		9.113,85
UE-11		14.863,46
UE-12 (RI)	1.868,33	
UE-13 (RI)	836,82	
UE-14 (RI) (PERI)	18.174,48	
UE-15 (RI) (PERI)	44.712,89	
UE-16 (RI)	7.760,30	
UE-17 (RI)	8.694,24	
UE-18 (RI)	10.517,18	
UE-19 (RI)	8.411,35	
UE'S RESIDENCIALES (REFORMA INTERIOR)	101.805,92	
UE'S RESIDENCIALES (COMUNES)		100.833,64
SUMA UE'S RESIDENCIALES		202.639,56
UE-BOD (PERI)		15.947,08
SUMA UE'S BODEGAS		15.947,08
UEI-1		5.764,99
UEI-2		2.498,58
UEI-4		40.243,35
SUMA UE'S INDUSTRIALES		48.506,92
TOTAL SU-NC		267.093,56

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Genérico	4.290,67 ha
Implantaciones singulares	5,38 ha
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	4.296,05 ha

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Cauces	188,98 ha
Sotos y riberas fluviales	67,56 ha
Regadío	481,08 ha
Cubierta arbustiva natural	2.894,72 ha
Cubierta arbórea natural	1.969,50 ha
Dominio público pecuario	80,69 ha
Desprendimientos	2,68 ha
Infraestructuras viarias rurales (caminos)	129,18 ha
Vías de comunicación	107,48 ha
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	5.921,87 ha

MUP (categoría adjetiva)	2.872,41 ha
Yacimientos arqueológicos (categoría adjetiva)	22,76 ha
Camino del Cid	8,31 km

RESUMEN TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO	83,08 ha
SUELO NO URBANIZABLE	10.217,92 ha
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	10.301,00 ha

Zaragoza para Ariza, noviembre 2016

J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.
 José Antonio Lorente Fernández, arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARIZA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO: CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES

El CPU/Z de 27/sep/2012 adoptó el siguiente acuerdo de aprobación definitiva parcial del PGOU de Ariza (CPU-2011/140):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A continuación se explicitan las modificaciones introducidas en el documento del PGOU aprobado definitivamente de forma parcial.

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

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

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

- *El Sector SUz/D Residencial R-1, por resultar innecesaria la ocupación de terrenos de huerta del Jalón, más allá de la línea del ferrocarril, considerando el crecimiento demográfico actual.*

El Sector de SUZ/D Residencial R-1 ha sido eliminado.

Asimismo ha sido eliminado el Sector I1 de SUZ/D Industrial.

- *La configuración de la unidad de ejecución UEI-1, debiendo ajustarse el límite del suelo urbano a un fondo razonable desde los servicios existentes, evitando la extensión del uso industrial sobre terrenos de huerta.*

Se ha modificado (reducido) el ámbito de la UEI-1, evitando la extensión del uso industrial sobre terrenos de huerta.

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

- *Los suelos urbanos consolidados ubicados al Este del Casco urbano, así como las unidades de ejecución: UEI-3, UEI-4 y UEI-5, al no resultar acreditado su carácter como suelo urbano y resultar una superficie total destinada al uso industrial superior a la que previsiblemente sería precisa en un futuro inferior a 15 años, atendiendo al crecimiento existente en el municipio.*

Se ha reducido el SU-C y el SU-NC en el área Este del casco urbano.

Se han eliminado las ‘unidades de ejecución’ UEI-3, y UEI-5 (excepto una parcela de la UEI-5 que se ha incluido en SU-C).

Se mantiene la UEI-4 dado su grado de ocupación por edificaciones, y la necesidad de urbanización del viario local incluido en la misma.

Asimismo ha sido eliminado el Sector I1 de SUZ/D Industrial.

- *Las manzanas de suelo urbano que lindan con el barranco de La Alobera hasta tanto no sea realizado estudio hidrológico, análisis de inundabilidad y se propongan medidas que hagan el riesgo admisible conforme al Informe de Protección Civil.*

Tras la realización del ‘Estudio Hidrológico y Análisis de Inundabilidad’ del barranco de la Alobera, se han localizado escasos puntos con riesgo de inundabilidad con periodos de retorno de 100 y 500 años.

La mayoría de dichos puntos tienen la calificación de espacio libre y/o viario públicos.

En escasos puntos con calificación de ‘zona’ se ha detectado riesgo de inundación con periodo de retorno de 100-500 años. En estos casos, se opta por su grafiado en los planos de calificación urbanística, y por la inclusión en las normas urbanísticas (art. 139.1) de la condición siguiente:

‘En las áreas con riesgo de inundabilidad con periodos de retorno de 100 y 500 años (grafiadas en los planos de calificación urbanística), la planta baja de las edificaciones destinadas a usos residenciales se situará a una cota superior a la de las avenidas de 100 y 500 años’.

- *La manzana residencial situada al oeste del casco urbano y al norte de la carretera nacional, hasta tanto no se defina un fondo adecuado desde la alineación viaria, debiendo ser integrado el resto junto al sector industrial antes aludido.*

Se han revisado los fondos edificables de la manzana residencial indicada que acompañan a viales urbanizados, los cuales se consideran correctos en función de la topografía y naturaleza de los terrenos.

Se ha eliminado la UE-1 que pasa a la clase de SNUE-MUP y/o SNUG.

- *El ámbito destinado al uso industrial ubicado al oeste del casco urbano, así como la UE-1, que se propone destinada al uso residencial. Se deberá ajustar a un fondo razonable, desde la carretera nacional el suelo urbano destinado al uso residencial, debiendo reajustar la extensión del resto y en todo caso dejarlo sujeto a un plan especial, en el que se fijen las cesiones mínimas de equipamiento.*

El suelo industrial ubicado al O del casco urbano está ocupado por edificaciones e instalaciones industriales (en uso o no), por lo que parece conveniente mantener su calificación de ‘zona industrial’ en SU-C.

Se han revisado los fondos edificables de la manzana residencial indicada que acompañan a viales urbanizados, los cuales se consideran correctos en función de la topografía y naturaleza de los terrenos.

Se ha eliminado la UE-1 que pasa a la clase de SNUE-MUP y/o SNUG.

No se aprecia la necesidad ni conveniencia de sujetar a un Plan Especial el desarrollo de un área industrial colmatada por edificaciones, en la cual se consideran innecesarios nuevos suelos destinados al sistema de equipamiento.

- *El Sistema General Viario de conexión entre carretera nacional y carretera local hacia Cabolafuente, hasta tanto no se disponga de informe favorable de Carreteras de la Diputación Provincial de Zaragoza; igualmente, se debe incardinar la financiación del sistema en el estudio económico financiero del Plan.*

El SG viario de conexión entre carretera nacional Ila y carretera local hacia Cabolafuente procede del “Estudio de Alternativas para la supresión del paso a nivel pk 205/2095 de la línea Madrid-Barcelona” redactado con fecha jun/2010 por la consultora “Peyco S.A.” (ingeniero D. M. Hernández Delgado) para el ADIF, con objeto de sustituir el actual enlace a través de un ‘paso a nivel ferroviario’.

Su financiación corresponde al ADIF, y así se refleja en el EEF del PGOU.

No consta recepción del informe de ‘Carreteras’ de la DPZ solicitado.

- *La zonificación de equipamiento hasta tanto no se incorpore una regulación adecuada a su funcionalidad en la trama urbana.*

Las determinaciones aplicables al sistema de equipamiento (art. 103) se han ampliado con la inclusión de la posibilidad de exigir la previa aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación volumétrica de la edificación, con objeto de su óptima inserción en la trama urbana.

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

Se ha grafiado en planos, como SNUE, la “Vereda del Cachorro”.

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

- *Deberá aportarse Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (art. 25. R.D.Leg 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Del mismo modo, deberá obtenerse informe del citado organismo sobre el estudio hidrológico del barranco de Alobera.*

No consta recepción de dichos informes, solicitados a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

- *Deberá aportarse Informe relativo a las Telecomunicaciones que debe emitir el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, tal y como señala el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, Ley General de Telecomunicaciones.*

Se ha obtenido el informe relativo a las Telecomunicaciones emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio con fecha 19/10/2016, que es ‘favorable’ tras las modificaciones incluidas en el TR-PGOU.

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

Se ha recibido el ‘Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza’, de fecha 27/oct/2016, relativo al Catálogo.

Dicho acuerdo ‘suspende el informe, indicando una serie de objeciones o deficiencias a corregir.

El TR-PGOU incluye las correcciones indicadas.

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

Se ha recibido el ‘Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza’, de fecha 27/oct/2016, relativo al Catálogo.

Dicho acuerdo ‘suspende’ el informe, indicando una serie de objeciones o deficiencias a corregir.

El TR-PGOU incluye las correcciones indicadas.

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

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

Asimismo, en el nuevo documento del PGOU:

- Se han actualizado las Normas Urbanísticas, incluyendo las referencias legislativas al TR-LUA/2014 (pese a tratarse de un PGOU tramitado con arreglo a la LUA/2009), y otras disposiciones legales.
- Se han reajustado las superficies, estudio económico-financiero, etc., con arreglo a las modificaciones introducidas.
- Se incluye la ‘ficha de datos generales’ s/. NOTEPA (ya que el PGOU contaba con aprobación inicial, y aprobación provisional previa a la entrada en vigor de la misma).

Zaragoza para Ariza, noviembre 2016



J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.

José Antonio Lorente Fernández, arquitecto

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO (s/. NOTEPA)

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA				
FECHA		11/10/2016				
1) DATOS GENERALES						
CÓDIGO INE	50034				IAEST	
PROVINCIA	ZARAGOZA					
MUNICIPIO	ARIZA					
NÚCLEOS O ENTIDADES	ARIZA					
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	103,08	Km ²				IAEST
POBLACIÓN	1.196	hab.	2015	año	IAEST	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	11,60	hab/km ²				Fórmula
Nº DE VIVIENDAS	1.014	viv.	2011	año	IAEST	
Nº DE HOGARES	467	hogares	2011	año	IAEST	
REDACTOR	J.A. LORENTE y Asociados, arquitectura y urbanismo, S.L.P.					
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	CDITA					
2) CLASIFICACIÓN DE SUELO						
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	56,37	Ha	0,55%	%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	26,71	Ha	0,26%	%	PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)		Ha		%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		Ha		%	PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	4.296,05	Ha	41,68%	%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)	5.921,87	Ha	57,45%	%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	4,29	Ha	0,04%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	2,91	Ha	0,03%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	7,08	Ha	0,07%	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	1,50	Ha	0,01%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,90	Ha	0,01%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	16,89	Ha	0,16%	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM
3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):						
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	22	UE				PLANEAM
Nº DE SECTORES	0	sectores				PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)	571	viv.				PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.				PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.				PLANEAM
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	33.125,21	m ² _e			PLANEAM
	DE USO TERCIARIO	3.189,42	m ² _e			PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL	114.378,60	m ² _e			PLANEAM

4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:

SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	11,59	Ha	20,55%	%	PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		Ha	5,77%	%	PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL	11,29	Ha	20,02%	%	PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES	1.014	viv.	2011	año	IAEST
	VACIAS	174	viv.	2011	año	IAEST
	PROTEGIDAS		viv.		año	
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS		205	viv.			
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS		0	viv.			PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	4,2891	Ha	7,61%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	2,9106	Ha	5,16%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	7,0832	Ha	12,57%	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,6468	Ha	1,15%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,01	Ha	0,02%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	10,3405	Ha	18,34%	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	%	PLANEAM

5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES		20,26	Ha			PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS		571	viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS		10	viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS		90	viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	114.378,60	m²e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES	Incluida en residencial	m²e			PLANEAM

(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

6) DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) INDUSTRIALES		4,85	Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL	33.125,21	m²e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m²e			PLANEAM

(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

7) DATOS DEL SU-NC TERCIARIO

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) TERCIARIO		1,59	Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO (Bodegas)	3.189,42	m²e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m²e			PLANEAM

(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

8) DATOS DEL SU-NC RESERVAS

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,86	Ha	3,21%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,90	Ha	3,36%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	6,55	Ha	24,53%	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	%	

9) DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha		PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.		PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.		PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM

10) DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM

11) DATOS DEL SUZ-D TERCARIO

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCARIOS			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM

12) DATOS DEL SUZ-D RESERVAS

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	%	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	%	

13) DATOS DEL SUZ-ND

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		4,52	Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	RESIDENCIAL	10.436,04	m ² _e		PLANEAM
	INDUSTRIAL	0,00	m ² _e		PLANEAM
	TERCIARIO	10.436,04	m ² _e		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,34	Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	%	PLANEAM

14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:

SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		4.296,05	Ha.		PLANEAM
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		5.921,87	Ha.		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	236,66	Ha	100%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM
SNU-E ZONAS DE PROTECCIONES SECTORIALES			Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL		337,23	Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO		481,08	Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLOGICOS		2,68	Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DE VALORES TERRITORIALES (forestal, agrícola, paisaje, etc.)		4.864,22	Ha.		PLANEAM
AREAS INDUSTRIALES AISLADAS			Ha	%	PLANEAM