INFORME RELATIVO A LAS MODIFICACIONES EFECTUADAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LUCENA DE JALON.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión celebrada el 31 de Enero de 2007, por unanimidad, acordó:

> *"Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Lucena de Jalón, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3d) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en materia de Organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Real Decreto 52 / 2.002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, con los siguientes reparos, quedando condicionada a eficacia del acuerdo de aprobación definitiva a la presentación de nueva documentación que subsane los reparos formulados".*

A la vista del anterior Acuerdo, este equipo redactor ha modificado y subsanado el documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la Comisión Provincial, recogiendo los cambios en un Texto Refundido que se adjunta a este escrito con el fin de que se someta a la citada Comisión para su conocimiento y aprobación.

A continuación y siguiendo el orden de la parte dispositiva del acuerdo de la Comisión se detallan la modificaciones y subsanaciones introducidas en los documentos escritos y gráficos del Texto Refundido que se acompaña.

> **1.-** " *El incremento de la altura prevista en Suelo Urbano respecto de la existente no se considera justificado, más aún cuando gran parte del casco calificado como Zona B presenta sólo planta baja más uno o incluso sólo planta baja, conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente y anterior Acuerdos".*

Se ha modificado la regulación de la altura máxima en suelo urbano consolidado, concretamente en las Zonas A y B, estableciendo en las fichas correspondientes la siguiente limitación:

IX.A.b. Limitaciones de altura

La altura máxima será igual o inferior a 10,00 metros y desarrollada en planta baja más dos plantas alzadas más entrecubierta, restringiendo la ordenación de manera que, las calles cuya anchura sea inferior a 5 metros no puedan elevarse en cumbrera por encima de los 10 metros, lo que implica la posibilidad de aprovechar planta baja más dos plantas alzadas, pero no entrecubierta.

2.- *"Se eliminará el instrumento de planeamiento Unidad de Ejecución número 1 según la justificación de cambio de clasificación aportada"*

Se ha eliminado del instrumento de planeamiento la referencia a la existencia de una *"Unidad de Ejecución número 1"* en los apartados donde aparecía, de tal forma que el suelo afectado por dicha *"unidad"* se incorpora al Suelo Urbano Consolidado sin delimitar ninguna unidad de ejecución.

3- Atendiendo a las alternativas que plantea la Comisión, este equipo redactor considera que lo procedente es clasificar el suelo aludido como Suelo Urbano no Consolidado, delimitando una Unidad de Ejecución denominada UE-1 que comprenda dicho ámbito. La decisión se justifica por el criterio expresado por la Comisión: *"Se considera correcto que se incorpore al proceso urbanístico ya que supone un elemento integrador entre el desarrollo existente y el previsto..."*.

Una parte de la zona de la colina se encuentra actualmente plantada (zona de pinos), la otra parte se corresponde con el actual vertedero, por lo que parece aconsejable la previsión de que la superficie de colina incluida dentro de la Unidad de Ejecución se ceda como dotación local zona verde y la parte de la colina incluida en el sector R5 se ceda también como dotación local de Zona Verde, repartiendo así la carga de la cesión y el coste de la adecuación del suelo para su destino mediante la ejecución sistemática de ambos suelos. En cualquier caso anotar que el desnivel de la denominada "colina" apenas asciende a 3,5 metros.

Consecuentemente se crea una nueva ficha para esta unidad de Ejecución:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UE -1

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Corresponde a la zona de Suelo Urbano no Consolidado situada entre el Equipamiento EQ1 y el sector R5. (Vid Plano 0.7.4).

FINES Y CODICIONES DE LA ORDENACIÓN.

-Ordenación de la edificación en el espacio resultante entre vías ya establecidas. Vid. plano 0.7.1.
-Apertura de viales.

INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

Plan Especial de Reforma Interior. No será posible autorizar la edificación, con las excepciones previstas en la legislación vigente, hasta que el Plan Especial haya establecido claramente las alineaciones y los volúmenes permitidos.

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.

DATOS BÁSICOS

- **Superficie Bruta de la unidad: 10.800,42 m2.**
- **Aprovechamiento medio: 0,30 (m2/m2)**
- **Uso: Residencial y Compatibles**
- **Edificabilidad real s/ suelo bruto: 0,30 (m2/m2)**
- **Densidad máxima de viviendas: 20 viviendas/ha.**

CESIONES.

-Cesión del suelo correspondiente al 10,00% del aprovechamiento medio.

-Cesión de 1.614,90 m2 de zona verde, que corresponden con la parte de la colina incluida en esta unidad y computarán a los efectos de determinar las reservas del Sistema Local de Espacios Libres.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

10% s/ edificabilidad real total

PLAZO MÁXIMO PARA PRESENTAR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

4 años.

CONDICIONES VINCULANTES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

-La ejecución de 1.614,90 m2 de zona verde (parte de la colina incluida en esta unidad), se llevará cabo de forma homogénea con la zona verde prevista en el sector R5 contiguo.

-Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Especial de Reforma Interior como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para el acceso a la unidad de ejecución desde la carretera provincial y desde el núcleo urbano, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

4- *"La zona definida como Sistema General de Espacios Libres 1 se clasificará según su condición inicial de Suelo no Urbanizable, conservando su establecimiento como Sistema General".*

El SG EL 1, se ha clasificado en la documentación escrita y gráfica como Suelo No Urbanizable Genérico, sin perjuicio de su destino como Sistema General. Se mantienen 1.631,61 m2 de jardines ya ejecutados como Suelo Urbano.

5- "*Se debe corregir la regulación que posibilita edificación en Zonas C de Suelo Urbano Consolidado hasta el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior correspondiente, ajustándose a la regulación establecida en la normativa urbanística*".

Con respecto a este punto, se ha incorporado tanto en la ficha correspondiente a la Zona C como en las Unidades de Ejecución a las que afecta, la siguiente determinación:

No será posible autorizar la edificación, con las excepciones previstas en la legislación vigente, hasta que el Plan Especial haya establecido claramente las alineaciones y los volúmenes permitidos.

6- *"Se establecerá una densidad máxima de viviendas de viviendas para las distintas Unidades de Ejecución, tal y como existía en el documento inicial".*

Se ha recogido en cada ficha de unidad de ejecución la limitación de una densidad máxima de 20 viviendas/ ha.

7- "*Se establecerá una limitación a la reclasificación de Suelo no Urbanizable conforme se establece en la parte expositiva del presente Acuerdo*".

Este punto se ha recogido dando una nueva redacción al artículo 8 de las Normas Urbanísticas:

Art. 8. Programa de actuación.

1. **El Programa de actuación del Plan tiene una duración de seis años.**
2. **No se podrá modificar la clasificación del Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable hasta que no se haya desarrollado la urbanización y edificación de al menos un 50% de la superficie global de los suelos urbanizables destinados a usos residenciales, industriales y terciarios.**
3. **Cualquier modificación que se plantee con anterioridad al cumplimiento de los porcentajes señalados deberá formularse a través de una revisión del Plan General.**

8- *"Se asegurará la continuidad espacial de la urbanización en todo escenario temporal a través de la correcta asignación de los sistemas generales interpuestos entre los distintos ámbitos".*

De acuerdo con lo establecido en el apartado se han realizado las siguientes modificaciones:

En la Memoria justificativa, apartado III, se han fijado nuevos plazos para la ejecución de los sectores de Suelo Urbanizable:

PLAZO	SECTORES
4 años	R2,R3,R4 R5,I2
6 años	R1,T6, I1

Los sectores con un periodo de ejecución menor (4 años) son aquellos a los que se adscriben la mayor parte de los sistemas generales. De esta forma, se consigue que la ejecución progresiva de los mismos esté vinculada con el desarrollo urbanístico del municipio. Para la efectiva conexión entre la ejecución de los sistemas y la puesta en funcionamiento de cada sector, se determina que:

-El SG NU-R4, queda adscrito a los sectores R3 y R4,

-El SG NU-R5, se adscribe al sector R5.

-El SG EQ 2 se adscribe a los sectores R2 y R5.

-El SG EL 2, se adscribe a los sectores R1 y R3.

Se consigue, por tanto, no sólo una vinculación entre los sectores y sistemas generales en función de los excesos de aprovechamiento, sino también de la efectiva conexión entre la ejecución del sistema y la puesta en funcionamiento del sector.

En la Memoria justificativa, Capitulo IV, Sistemas Generales, se han realizado las siguientes correcciones o adiciones:

I. Sistema General Equipamientos

EQ 1 EQUIPAMIENTO 1: (SUC) Destinado a complejo deportivo, ya ejecutado y sin necesidad de ampliación.

EQ 2 EQUIPAMIENTO 2: (SUD) Sin usos concretados. La propiedad del suelo es mayoritariamente municipal (17.206,74 m2) y el resto (6.925 m2) se obtendrá por adscripción en los sectores residenciales R2 (4.925 m2) y R5 (2.000 m2)de suelo urbanizable.

EQ CEMENTERIO (SNUG) ya ejecutado y en uso, sin necesidad de ampliación.

EQ DEPURADORA (SNUG), pendiente de ejecución y a obtener por expropiación.

II. Sistema General Comunicaciones

El Plan general define el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas estableciendo las reservas de suelo necesarias para implantar las nuevas redes viarias.

El Plan identifica todos los tramos de carreteras que inciden en su ámbito de aplicación con especial atención a los que constituyen la red arterial urbana. El Plan incluye un nuevo viario SGNU-R4 que une el núcleo urbano con el sector R4. La longitud de este vial es de 179 metros lineales aproximadamente con una anchura media de 10 metros lineales (acequia). La forma de obtención de este sistema es por adscripción a los sectores R3 (300 m2) y R4 (1.490 m2).

Además se incluye un nuevo viario SGNU-R5 que une el núcleo urbano con el sector R5. La longitud de este vial es de 196 metros lineales aproximadamente con una anchura media de 10 metros lineales. La forma de obtención de este sistema es por adscripción al sector R5 (1.960 m2).

III. Sistema General Espacios libres

El Sistema General Espacios Libres (SGEL 1), cuya superficie es de 5.243,03 m2., de los que 1.631,61 m2 (jardines) están clasificados de Suelo Urbano, el resto tiene la condición de Suelo no Urbanizable Genérico. Comprenden las zonas verdes existentes en el municipio destinadas a parques y jardines.

El Sistema General Espacios Libres (SGEL 2), cuya superficie es de 15.061,89 m2. La modalidad de obtención de los terrenos que no son propiedad del Ayuntamiento será mediante adscripción en los sectores residenciales R1 (903,31 m2) y R3 (3.726,69 m2). La superficie total a adscribir es de 4.630,81 m2.

IV. Sistema General Infraestructuras

Se prevé la implantación de un colector desde los nuevos sectores industriales hasta su conexión con la nueva depuradora con una longitud 2.732,98 ml, como Sistema General de infraestructuras. Se ha modificado el trayecto inicial del mismo por motivos de funcionalidad, situándolo en parte sobre superficies previstas para los nuevos sectores de suelo urbanizable, evitando de esta forma que transcurra por suelo no urbanizable. Al ser una trazado subterráneo, se establece que la forma de obtención será mediante expropiación para imponer una servidumbre de paso y de acueducto en los terrenos afectados. La ejecución anticipada del colector para la puesta en funcionamiento de los sectores Industriales y Terciario dará lugar a la conclusión del oportuno convenio de gestión con los propietarios afectados.

Se consigue, por tanto, no sólo una vinculación entre los sectores y sistemas generales en función del cálculo del aprovechamiento sino también de la efectiva conexión entre la ejecución del sistema y la puesta en funcionamiento del sector. Esto es debido a que la mayoria de los sectores están vinculados a los sistemas, de tal forma, que es necesaria su ejecución para el correcto desarrollo del propio sector, tal es el caso de los sectores R3 y R4 con respecto del vial NU-R4 o del sector R5 respecto del vial NU-R5. En cualquier caso, se han asignado los sistemas generales siguiendo la recomendación de la Comisión, es decir, no solo en función del cálculo del aprovechamiento sino también de las diferentes vinculaciones entre los sistemas y los sectores, tales como: plazos y prioridades, proximidad y conexión. De esta forma se asegura la correcta ejecución de los sistemas generales.

Consecuentemente con las correcciones anteriores, también se han modificado y subsanado algunos errores aritméticos, en los cuadros incluidos en el Capítulo VI.

9.- "*Se adjuntará en las fichas de los Sectores R5, I2 y T6 (preferentemente en estos dos últimos), la obligación de establecer las dotaciones locales en las líneas de fricción entre ellos, tal y como se establece en la memoria*".

La sugerencia de la Comisión se ha incorporado en el apartado correspondiente de las fichas de los Sectores I2, R5 y T6.

Sector 6. Terciario T6

1.- USO: Terciario.

2.- Superficie bruta del Sector : 57.730,98 m2.

- Superficie neta del Sector: 26.556,25 m2

- Superficie destinada a Sistemas Locales: 31.174,73 m2. Se establece se situen en la zona de fricción entre este sector y el I2, con el fin de diferenciar los distintos usos.

3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.

4. El índice de edificabilidad del sector será : 0,40 m2 techo/ m2 suelo

5.- Aprovechamiento medio: 0,30.

6.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero.

7.- Parcela mínima: 250 m2.

8.- Desarrollo: Plan Parcial.

9.- Sistema de actuación: Compensación.

10.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años.

11.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:

- Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas que se adopten para los accesos al sector, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 8. Industrial I2

1.- USO: Industria en todas sus variantes, y uso terciario compatible con el industrial.

2.- Superficie bruta del Sector :116.975,94 m2.

- Superficie neta del Sector: 92.641,63 m2

- Superficie destinada a Sistemas Locales: 24.333,51 m2. Se establece se situen en la zona de fricción entre este sector y el R5, con el fin de diferenciar los distintos usos.

3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.

4. El índice de edificabilidad del sector será :0,60 m2 techo/ m2 suelo

5.- La densidad bruta máxima es de 1 viviendas / instalación industrial.

6.- Aprovechamiento medio: 0,30.

7.- Retranqueos: 5 metros fachada principal y 3 metros al resto de linderos. Se permitirá el adosamiento de los linderos laterales previo acuerdo de los propietarios colindantes firmado ante notario en inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

8.- Parcela mínima: 1.000 m2 con un frente de fachada mínimo de 10 metros.

9.- Desarrollo: Plan Parcial.

10.- Sistema de actuación: Compensación.

11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.

12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:

- Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas que se adopten para los accesos al sector desde la carretera provincial, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

10.- *"Se adjuntará en las fichas de los Sectores de Sistemas Generales que se les adscriben, indicando en cada caso la superficie de cada Sistema General individualizado".*

La sugerencia de la Comisión se ha incorporado en el apartado correspondiente de las fichas de los Sectores R1, R2, R3, R4 y R5. Del mismo modo, se ha incorporado en cada ficha la superficie neta del Sector y la superficie destinada a Sistemas Locales.

Sector 1. Residencial R1

1.- USO: Residencial y compatibles.

2.- Superficie bruta del Sector : 12.104,52 m2.

- Superficie neta del Sector: 10.594,07 m2

- Superficie destinada a Sistemas Locales: 1.510,45 m2

-Superficie de Sistemas Generales adscritos: 903,31 m2 del SGEL 2.

3.- Cesiones: 10 % s/ aprovechamiento medio.

4. El índice de edificabilidad del sector será :0,30 m2 techo/ m2 suelo

5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.

6.- Aprovechamiento medio: 0,30.

7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.

8.- Parcela mínima: 250 m2.

9.- Desarrollo: Plan Parcial.

10.- Sistema de actuación: Compensación.

11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años.

12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:

- Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para las circulaciones transversales de la carretera provincial tanto de vehículos como de peatones, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 2. Residencial R2

1.- USO: Residencial y compatibles.

2.- Superficie bruta del Sector : 48.716,81 m2.

- Superficie neta del Sector: 40.213,13 m2

- Superficie destinada a Sistemas Locales: 8.503,68 m2

-Superficie de Sistemas Generales adscritos: 4.925 m2 del SG EQ2.

3.- Cesiones: 10 % s/ el aprovechamiento medio.

4. El índice de edificabilidad del sector será : 0.35 m2 techo/ m2 suelo

5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.

6.- Aprovechamiento medio: 0,30

7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.

8.- Parcela mínima: 250 m2.

9.- Desarrollo: Plan Parcial.

10.- Sistema de actuación: Compensación.

11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.

12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:

- Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten los accesos al sector desde la carretera provincial y el acceso al núcleo urbano desde el sector o viceversa, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 3. Residencial R3

1.- USO: Residencial y compatibles.

2.- Superficie bruta del Sector: 30.699,71 m2

- Superficie neta del Sector: 26.089,74 m2

- Superficie destinada a Sistemas Locales: 4.609,97 m2

-Superficie de Sistemas Generales adscritos: 3.726,69 m2 del SGEL2 y 300m2 del NU-R4.

3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.

4.. El índice de edificabilidad del sector será : 0,35 m2 techo/ m2 suelo

5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.

6.- Aprovechamiento medio: 0,30

7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.

8.- Parcela mínima: 250 m2.

9.- Desarrollo: Plan Parcial.

10.- Sistema de actuación: Compensación.

11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.

12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:

- Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para las circulaciones transversales de la carretera provincial, tanto de vehículos como de peatones, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 4. Residencial R4

1.- USO: Residencial y compatibles.

2.- Superficie bruta del Sector : 20.343,70 m2.

- Superficie neta del Sector: 17.289,33 m2

- Superficie destinada a Sistemas Locales: 3.054,37 m2

-Superficie de Sistemas Generales adscritos: 1.490 m2 del NU-R4.

3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.

4.. El índice de edificabilidad del sector será : 0,35 m2 techo/ m2 suelo

5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.

6.- Aprovechamiento medio: 0,30.

7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero, excepto linderos con edificaciones de suelo urbano consolidado.

8.- Parcela mínima: 250 m2.

9.- Desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación.

10.- Sistema de actuación: Compensación.

11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.

12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:

- Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas de seguridad que se adopten para las circulaciones transversales de la carretera provincial, tanto de vehículos como de peatones, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

Sector 5. Residencial R5

1.- USO: Residencial y compatibles.

2.- Superficie bruta del Sector :68.922,18 m2.

- Superficie neta del Sector: 58.531,96 m2

- Superficie destinada a Sistemas Locales: 10.390,22 m2.

-Superficie de Sistemas Generales adscritos: 1.960 m2 del NU-R5 y 2.000 m2 del SGEQ2.

3.- Cesiones: 10 % sobre el aprovechamiento medio.

4.. El índice de edificabilidad del sector será :0,35 m2 techo/ m2 suelo

5.- La densidad bruta máxima es de 25 viviendas / hectárea.

6.- Aprovechamiento medio: 0,30.

7.- Retranqueos: 3 metros a todo lindero.

8.- Parcela mínima: 250 m2.

9.- Desarrollo: Plan Parcial.

10.- Sistema de actuación: Compensación.

11.- Plazo máximo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años.

12.-Condiciones vinculantes para desarrollar el sector:

- El Sistema Local de Espacios Libres tiene una superficie de 6.892,22 m2, de los que 2.160,94 m2 corresponden a la parte de la colina incluida en el sector y que se ejecutará de forma homogénea con la zona verde prevista en la Unidad de Ejecución UE-1. El resto de la

superficie del Sistema Local Espacios Libres (4.731,26 m2), se situará en la zona de fricción entre este sector y el I2.

- Se establece la obligación de incorporar tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, un estudio justificativo de las medidas que se adopten para los accesos al sector desde la carretera provincial, debiendo solicitar informes sectoriales a los órganos competentes en la materia.

11.- *"La delimitación de los sectores, en algunos casos, se ajusta a límites de propiedad lo que contradice lo establecido en el artículo 39 de la Ley Urbanística de Aragón".*

En concreto la Comisión se refiere al Sector T6, y al respecto este equipo redactor debe efectuar, para que se tengan en cuenta por la Corporación, las siguientes consideraciones:

a) Se contempló inicialmente la posibilidad de incluir en el sector T6 los terrenos colindantes para evitar su delimitación coincidente con la de la propiedad mayoritaria pero, sin embargo, y como el Ayuntamiento conoce, los propietarios afectados han manifestado su deseo de no ser incluidos en el ámbito del suelo urbanizable del Plan General por preferir la clasificación de no urbanizable más acorde al destino y uso actual de sus terrenos.

b) En cualquier caso, los Sectores de Suelo Urbanizable no se han delimitado con el único propósito de ajustarse a los límites de propiedad, ya que su perímetro se ha determinado mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos y con los límites del suelo no urbanizable. En concreto, el sector T6 se ha delimitado ajustándose a dos accidentes geográficos localizados en la mencionada zona:

- El desnivel de suelo entre el sector y los terrenos colindantes de suelo no urbanizable. El propio sector tiene una superficie de desniveles progresivos, pero se acentúan de forma considerable en los límites del suelo no urbanizable.

- La instalación de líneas eléctricas y sus canalizaciones se utilizan como límite entre el suelo urbanizable y no urbanizable, más aún cuando se ha previsto una nueva canalización de las redes eléctricas "Proyecto Adenda nº 1 al Oleoducto Zaragoza-Torrejón de Ardoz", sometido a información pública por el Área de Industria y Energía de la subdelegación del Gobierno de Aragón e Informe Favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza (COT 2006/832) para la Instalación de línea eléctrica aérea media tensión 15 kv. y centro de transformación intemperie 50 kv para suministro a instalaciones auxiliares del oleoducto "Zaragoza-Torrejón de Ardoz", en el termino municipal de Lucena de Jalón. En el apartado segundo del acuerdo de la Comisión se establece que "*en la instalación de los apoyos de la línea eléctrica se deberá respetar la distancia mínima de 8 metros al borde de los caminos*", circunstancia que tendrá más fácil cumplimiento si se mantiene la delimitación actual del sector.

c) Al modesto juicio de este equipo la prohibición del art. 39.2 LUA está referida exclusivamente al deliberado "propósito" de delimitar un sector ajustándose a limites de propiedad, pero tal prohibición no parece extenderse, no tendría lógica, cuando el planificador siguiendo criterios formales y de ordenación delimita un sector que, excepcionalmente, coincide con una determinada propiedad de gran extensión, y tanto menos cuando la decisión adoptada y aprobada por la Corporación responde a un previo Convenio de planeamiento legítima y legalmente suscrito con la propiedad afectada.

Por lo tanto, salvo el superior criterio de esa Corporación el equipo técnico, con el debido respeto a la Comisión, aconseja mantener la delimitación de todos y cada uno de los sectores de suelo urbanizable del Plan.

12.- *"El modelo propuesto acentúa los problemas que se generan por la integración de una carretera dentro del desarrollo urbano al plantear el crecimiento residencial en el lado opuesto al núcleo existente. Así, se potencian las circulaciones transversales a la carretera lo que no se considera adecuado al desarrollo urbano. Por ello, sería aconsejable plantear alternativas a esta situación que propusieran una adecuada conexión del desarrollo actual con el propuesto".*

Con el fin de evitar circulaciones transversales tanto de vehículos como de peatones, que provoquen problemas en el desarrollo urbano y, de acuerdo con los criterios establecidos por los órganos competentes en materia de carreteras, se establece la obligación de determinar en cada planeamiento de desarrollo de los distintos Sectores y en los planes especiales de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan General, soluciones individualizadas al mencionado problema. Esta obligación está incluida en cada ficha como condición vinculante para el desarrollo del Sector o Unidad de Ejecución.

13 -. *"Se debe completar la regulación de los usos admisibles y los parámetros urbanísticos de aplicación en las en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas en el Suelo No Urbanizable".*

Se ha completado la regulación respecto del anterior reparo de la siguiente forma:

Obras y usos admitidos

Los usos de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable genérico se establecerán de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarse a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos, y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes y este planeamiento. En concreto, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido en este Plan General y siempre que no lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, construcciones e instalaciones para los siguientes usos:

-Uso productivo rústico: son los usos vinculados a la explotación racional de los recursos:

-Usos de cultivo: cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas, pastizales, plantaciones forestales y otros análogos.
-Explotaciones agrarias y ganaderas y, en general, las explotaciones de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
-Usos extractivos: actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos u otros materiales naturales).

-Actuaciones de interés público general: aquellas de protección y mejora del medio y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras de infraestructuras públicas, en concreto:

-Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural.
-Actuaciónes de construcción e implantación de infraestructuras de interés general.
-Actuaciones relacionadas con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra pero requieren emplazarse en medio rural.
-Actuaciones de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos u otros similares.
-Servicios públicos, usos recreativos y similares a los de carácter dotacional: instalaciones recreativas y áreas de picnic; centro e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; usos de carácter científico, docente y cultural tales como centros de investigación, granja escuela; usos de carácter sanitario y asistencial siempre que concurran razones objetivas para localizarse en medio rural;

-Uso residencial limitados a:

-Formas de vivienda rural tradicional: viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias.
-Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
--Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

Y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23, 24 y 25 de la ley 5/1999 y de lo dispuesto en estas normas urbanísticas.

14.- Los anteriores cambios realizados en el documento del Plan General de Ordenación Urbana dando cumplimiento a los reparos establecidos por la Comisión Provincial de Ordenación Urbana del Territorio de Zaragoza dan lugar a las siguientes modificaciones de superficies:

- Suelo Urbano Consolidado: 126.314,46 m2 (debido a la exclusión del NU).
- Suelo Urbano no Consolidado: 48.755,76 m2 (debido a la inclusión de la nueva UE 1).
- Suelo Urbano EQ 1: 11.071,81 m2
- Suelo Urbano Espacios Libres: 1.631,61 m2
- Total Suelo Urbano: 187.773,64 m2.
- Suelo no Urbanizable Genérico: 8.904.265,24m2 (debido a la inclusión de parte del EL 1).
- Total Suelo no Urbanizable: 9.725.023,33 m2

De la misma forma, los Planos modificados son los siguientes:

- nº 0.4: Clasificación del Suelo
- nº 0.5: Sistemas Generales
- nº 0.6: Usos Globales
- nº 0.7: Determinación del Suelo
- nº 0.7.1: Determinaciones Suelo Urbano
- nº 0.7.4: Determinaciones de las Unidades de Ejecución.

Marzo de 2007.