

## **INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA:**

- 1.1- Introducción.**
- 1.2.- Fines y objetivos de la promulgación.**
- 1.3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la elaboración.**
- 1.4.- Resultado del Proceso de Información Pública. Participación ciudadana e Informes de los órganos oficiales competentes.**
- 2.-Estrategias del PGOU.**
  - 2.1.- Objetivos y estrategias en relación con el territorio.**
  - 2.2.- El medio físico**
- 3.-El Casco Urbano.**
- 4.-Delimitación de los terrenos comprendidos en el Suelo Urbano, en el Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable.**
- 5.-Definición de núcleo de población.**
- 6.-Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en Suelo Urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.**
  - 6.1.-Introducción.**
  - 6.2.-Area de Intervención. Delimitación y régimen jurídico.**
- 7.-Regulación de los usos.**
- 8.-Trazado y características de la red viana del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el Suelo Urbano no sujeto a Plan Especial.**
  - 8.1.-Introducción.**
  - 8.2.-Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y dotaciones comunitarias.**
    - 8.2.1.Introducción.**
    - 8.2.2.-Red viana del Sistema General.**
    - 8.2.3.-Viario local.**
    - 8.2.4.-Espacios libres públicos.**

**8.2.5.-Sistema General de Equipamiento comunitario.**

**9.-Vivienda. Análisis de la situación existente. Criterios a seguir en su ordenación.**

**10.-Gestión Urbanística.**

**10.1.-Introducción.**

**10.2-Gestión del suelo urbano:**

**10.2.1.-Ambitos, procedimientos y sistemas de actuación.**

**10.2.2.-El contenido del derecho de propiedad en suelo urbano.**

**10.2.3.-Obtención de suelo público en suelo urbano.**

**10.3.-Gestión en el suelo Urbanizable**

**10.4.-Gestión en el suelo no urbanizable.**

**11.-Catálogo.**

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA.-**

### **1.1- Introducción.**

Según lo establecido en la legislación vigente, el PGOU de ámbito municipal deben contener, entre otros los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de las determinaciones, con expresión del resultado del trámite de información pública en el proceso de elaboración del Plan.

b) Planos de Información de la totalidad del ámbito territorial a escala adecuada.

c) Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 33 y siguientes de la Ley 5/99 de 25 de marzo Urbanística de Aragón.

d) Normas Urbanísticas de la ordenación que se establezcan y, en su caso, regulación de las condiciones de urbanización y edificación en suelo urbano.

El grado de precisión la propia naturaleza del Plan General obliga a incluir dentro de su contenido un estudio y previsión de los siguientes extremos:

a) Fines y objetivos de la promulgación.

b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicación, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.

c) Delimitación, de los terrenos comprendidos en el Suelo Urbano (consolidado y no consolidado por la urbanización), en aquellos otros suelos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el Plan clasifica como tales, previendo su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización en las condiciones que se detallan en las Normas Urbanísticas del presente documento. El Plan General de Alhama de Aragón, atendiendo a las particulares circunstancias geográficas que concurren en su término municipal, y particularmente en el entorno de su casco urbano, opta por clasificar aquellas áreas que inicialmente puedan ser aptas para garantizar un desarrollo urbano racional, como Suelo Urbanizable Delimitado, por tanto se concretan en el PGOU los usos de cada uno de los sectores así como las condiciones concretas de ordenación y de intensidad de los usos previstos, el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector y de la totalidad del suelo urbanizable delimitado.

En el Suelo No Urbanizable, con definición gráfica de las zonas de protección especial, conforme a los criterios establecidos por la Ley.

El proyecto, en principio no establece la clasificación de suelo urbanizable no delimitado, al considerar los criterios de crecimiento actuales deducidos de la trayectoria de funcionamiento del Plan general que se revisa, así como por la existencia de valores ambientales y paisajísticos en el entorno del casco urbano que aconsejan su clasificación como suelo no urbanizable genérico mediante el presente documento.

No pueden obviarse las dificultades existentes para desarrollar los sectores señalados, a pesar de que se estime que precisamente han sido los suelos más adecuados para garantizar el desarrollo urbano racional, se exige un estudio detallado, en más profundidad aportando los estudios hidrológicos y análisis de inundabilidad en unos casos y/o estudios geotécnicos en otros, se entiende como el momento más adecuado para garantizar la correcta implantación de los usos e infraestructuras que fuesen convenientes o necesarios, el de la redacción del oportuno Plan Parcial de cada uno de los sectores. Será entonces, cuando tras el estudio pormenorizado de las

circunstancias que concurren en el Sector, y poniendo dicho ámbito en relación con el entorno en el que se ubica, cuando el Ayuntamiento exigirá la documentación y estudios complementarios que fuesen precisos para garantizar la adecuación del desarrollo urbano a la ubicación y condiciones de contorno del sector.

d) Definición del concepto de núcleo de población.

e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en el Suelo Urbano o aquellas otras que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.

f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el Suelo Urbanizable Delimitado, definiendo los sectores previstos para su desarrollo, puesto en relación este apartado con el c).

g) Normas Urbanísticas.

h) Trazados y características de la red viana del Suelo Urbano, con determinación de las alineaciones y rasantes en el Suelo Urbano no sujeto a Plan Especial.

i) Señalamiento y delimitación de las zonas y/o edificios objeto de protección especial.

j) Orden de prioridad en fijación de los plazos para su ejecución.

### **11.1.2.- Fines y objetivos de la promulgación.**

Básicamente, el presente proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Aragón persigue dos objetivos fundamentales y globales:

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALHAMA DE ARAGÓN (ZARAGOZA).  
-MEMORIA JUSTIFICATIVA-**

---

Estudio detenido de la situación urbanística existente en el término de Alhama con el diagnóstico de aquellos problemas que tienen una repercusión territorial.

En función de ello, se pretende regular la ordenación urbanística de las diferentes clases de suelo en las que se clasifique su territorio y el establecer un régimen particular a cada una de ellas que facilite la consecución de las estrategias fundamentales previstas para el Municipio. Igualmente, se busca la previsión de terrenos suficientes para dotar al Municipio de las infraestructuras y equipamientos necesarios para el desarrollo del mismo.

Así pues, el objetivo principal del PGOU en Suelo Urbano es la de definir y encauzar su ordenación de forma detallada mediante la regulación de los usos admisibles, el control del proceso edificatorio, el señalamiento de las zonas de renovación, el establecimiento de pautas para la ejecución y ordenación de los vacíos urbanos mediante técnicas de reforma interior, la definición de los elementos generales y estructurantes que pertenezcan a esta clase de suelo, la proposición de programas y el cálculo de los costes de las operaciones a realizar. Estas actuaciones deberán necesariamente ir acompañadas de una regulación del control administrativo y de las correspondientes previsiones de disciplina urbanística con el fin de que se respeten sus determinaciones.

Se ha optado por prever Suelo Urbanizable Delimitado en magnitudes importantes, habida cuenta de la importancia y la voluntad de permanencia en el tiempo de la ordenación que se propone, evitando clasificar suelo directamente como urbano sin contar con las condiciones objetivas para ello. Por otra parte, otros Sectores de suelo Urbanizable definidos en el Plan anterior han sido clasificados como suelo no urbanizable al haberse constatado la existencia de mejores alternativas para el desarrollo urbano.

Por tanto en lo que se refiere al Suelo Urbanizable, el presente PGOU tiene la finalidad de asignar las intensidades y usos globales a los diferentes Sectores, se limitará el aprovechamiento objetivo de cada uno de ellos, dejando

cierta discrecionalidad a los Planes Parciales para su gestión mediante unidades de ejecución.

Se pretende en esta clase de suelo, por un lado, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbana del territorio y, por otro, establecer un régimen de usos e intensidades globales que posteriormente puedan ser desarrollados correctamente por el planeamiento parcial y gestionados por cualquiera de los sistemas de gestión que la Ley define.

Respecto al Suelo No Urbanizable, el PGOU perseguirá la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo las medidas de protección del territorio y del paisaje. El tratamiento en la fijación de un régimen común que afectará al Suelo No Urbanizable genérico, en el cual se permitirá la realización de aquellas actividades que permita la legislación y, por otro, en la fijación de Areas de Especial Protección, que perseguirán la protección de un interés relevante, determinado por Ley y que tendrán un régimen más restrictivo.

En líneas generales, siendo conscientes de la situación socio-económica de Alhama de Aragón, estimamos que las medidas a adoptar no deben ser radical y extremadamente inflexibles hasta el punto de imposibilitar cualquier tipo de iniciativa pública y privada, pero si entendemos, y ello es intención firme de este Proyecto, que es preciso ordenar el posible desarrollo urbano de forma respetuosa con los valores existentes y con el medio ambiente, así como con la legislación urbanística en vigor.

### **1.3.-Justificación de la conveniencia y oportunidad de la elaboración.**

Si bien los conceptos de conveniencia y oportunidad son conceptos jurídicos indeterminados cuya interpretación puede variar según quien realice la consideración, entendemos que en el Municipio de Alhama de Aragón se han

producido varios factores que justifican la elaboración de este instrumento. Estos factores son los siguientes:

**1º.-Reconocimiento de cierta insuficiencia en los instrumentos urbanísticos existentes.-**

En efecto, las NNSS vigentes, que fueron redactadas en Marzo de 1986 y cuyo texto refundido viene fechado en Octubre de 1986, ya cuentan con un largo periodo de vigencia y más considerando que desde el año de su entrada en vigor hasta hoy, se han producido una serie de fenómenos urbanísticos que han hecho necesaria la adopción de medidas que, en todo caso, tienen un marcado carácter de provisionalidad:

Efectivamente el Proyecto de NNSS de Alhama de Aragón ha sufrido un buen número de modificaciones desde la fecha de aprobación hasta hoy, parece que lo más adecuado resulta proceder a la revisión del documento.

Lo cierto es que en todas estas operaciones de modificación puntual late la insuficiencia del espacio urbano para la asimilación del crecimiento socio-económico de Alhama de Aragón y la falta de aptitud del instrumento existente para dar solución al problema.

**2º.- Conminación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza.-** En el acuerdo de 13 de Mayo de 1993 por el que se aprobaba una modificación puntual relativa al polígono 12-4, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza conminaba al Ayuntamiento a la efectuar la revisión de las NNSS, el acuerdo aprobatorio, en su parte dispositiva , punto segundo dice: “ **Segundo.- Recomendar al Ayuntamiento de Alhama de Aragón la revisión de las NNSS de Planeamiento atendiendo al gran número de modificaciones puntuales que se han efectuado desde la entrada en vigor de las mismas”**



**3º.- Datos socioeconómicas derivados de la Memoria Informativa.-**

De las cifras obrantes en la Memoria Informativa del Avance de planeamiento, se desprende la existencia de cierta actividad económica de puede suponer un auge para el Municipio así como un cierto equilibrio en la evolución poblacional que podría en el futuro exigir terreno urbanizable de uso industrial y reresidencial, con el fin de proceder a la construcción de viviendas u otras edificaciones.

**4º.- Nuevas concrecciones más específicas del esquema competencial y aprobación de leyes que afectan de lleno a los fundamentos de las NNSS en vigor (ley 6/98 del estado y ley 5/99 DGA).-**

Del análisis del contenido de las mencionadas leyes, se desprenden consecuencias que hacen inevitable la revisión de las NNSS en vigor y la redacción de un PGOU, en el que se defina conforme a la legislación vigente, la ordenación urbanística del término municipal.

**1.4.- Resultado de la Información Pública. Participación Ciudadana e informes de los órganos oficiales competentes.-**

En Mayo de 1999, el equipo redactor, presenta ante el Ayuntamiento de Alhama un documento de Avance, cuyo fin principal era el de fijar unas líneas de ordenación que pudieran ser discutidas y analizadas por parte de los habitantes del Municipio y por las Administraciones Públicas con competencia en la materia.

En fecha 19 de Mayo de 1999, el Ayuntamiento Pleno aprueba la exposición al público durante el plazo de un mes del Avance del Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Aragón.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALHAMA DE ARAGÓN (ZARAGOZA).  
-MEMORIA JUSTIFICATIVA-**

---

El anuncio de dicho periodo de participación pública se publica en fecha 28 de Mayo de 1999 en el B.O.A., el 10 de junio de 1999 en el B.O.P. y el 25 de Mayo de 1999 en el periódico "Heraldo de Aragón".

Transcurrido dicho periodo, y tras el estudio de las sugerencias planteadas, el Ayuntamiento indica que resulta conveniente continuar la elaboración del documento para su aprobación inicial, siguiendo la pautas apuntadas en el Avance de planeamiento redactado, sin perjuicio de que fruto de una mayor reflexión pueda ser alterada alguna de sus previsiones.

## **2.- Estrategias del PGOU.**

### **2.1.- Objetivos y estrategias en relación con el territorio.**

La redacción de un PGOU tiene la finalidad no sólo de encontrar o habilitar medidas y "soluciones" concretas para los problemas que se detectan en los últimos años sino que deben de contener asimismo un conjunto de criterios acerca de como se quiere que sea la ordenación urbanística en el futuro.

Estos principios y criterios globales de futuro se pretenden articular mediante la concepción de estrategias que habiliten para la adopción de medidas e intervenciones concretas. Por otro lado, servirán de criterios de interpretación de la voluntad de los planificadores en supuestos de dudas de aplicación.

Las grandes estrategias a seguir mediante este PGOU son las siguientes:

1.- Mantener y proteger las previsiones de infraestructura básica con el fin de dotar al Municipio con terrenos que puedan soportar servicios de interés público y social. En este sentido, se pretende dar criterios para la solución de problemas puntuales como son la difícil permeabilidad al tráfico del tejido urbano consolidado, especialmente en su paso por el centro del pueblo o las zonas próximas a la estación del ferrocarril, ello implica la previsión de accesos adecuados a aquellas zonas, potenciando la creación de un nuevo acceso que a su vez sea el límite del suelo urbanizable y parte del cual sea ejecutado a su cargo.

2.- Proceder al señalamiento de unas alineaciones acordes con el trazado viario tradicional que, a la vez posibiliten el acceso a zonas altas y respeten al máximo aquellas edificaciones cuyo estado así lo aconseje.

3.- Dar las pautas para que las futuras actuaciones urbanizatorias tengan las condiciones necesarias de calidad y evitar así problemas de futuro mantenimiento.

4.- Establecer diversas zonas dentro de cada clase de suelo determinantes del índice de ocupación, edificabilidad y tipología.

5.- Habilitar espacios para un desarrollo ordenado.

6.- Facilitar la gestión urbanística del Suelo e involucrar lo más posible a los propietarios en dicho proceso.

7.- Preservar los terrenos que por sus cualidades naturales y valor como recurso agrario, ecológico, paisajístico, arqueológico, etc... deban quedar fuera del proceso de desarrollo urbano.

5.- Perseguir una coordinación de las infraestructuras de forma que se consiga una adecuada interrelación entre ellas.

9.- Completar la estructura de relación y el tejido urbano de la ciudad actual utilizando las oportunidades de suelo existente en los bordes o intersticios del mismo para acomodar el posible crecimiento y corregir los defectos actualmente existentes.

## **2.1.- El Medio Físico.**

### **2.1.- TOPOGRAFÍA**

#### **2.1.1.- Situación**

a) Coordenadas de Alhama:

Latitud Norte: 41° 46'

Longitud Este : 1° 46'

El núcleo de población se encuentra a 664 metros s.n.m.(Apuntes Geográficos de Amalio Guajardo)

Limita con Bubierca, Castejón de las Armas, Godojos, Ibdes, Contamina, Cetina y Embid de Ariza, y Ateca.

b) Distancias a las poblaciones más importantes en Km.

LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA 64 Km

CALATAYUD 28 Km.

ARIZA 15 Km

ZARAGOZA 114 Km.

### **2.2.- GEOLOGÍA**

#### **2.2.1.- Situación Geográfica**

El relieve de la comarca bilbilitana corresponde al sector central de la cordillera Ibérica, siendo una depresión tectónica tapizada por sedimentos terciarios y limitada por Horts, que son los macizos paleozoicos

Cabe destacar que en 1952 se desprendieron unos bloque de piedra del cerro de la Serratilla, cayendo sobre las casas nº 9-11-13 de la calle Ramón y Cajal

### **2.3.- HIDROGRAFÍA**

El río Jalón, teniendo como afluente el Najima y el Henar antes de su paso por Alhama, que con los barrancos de Atocha en Cetina, y los de Los Morales y La Lobera, en épocas de tomentas pueden llegar a producir desbordamientos en el Jalón.

Riadas importantes que se tienen noticia son de 1842, 1855, 1888, 1895, 1902, 1924, 1929, 1930, 1935, 1949.

Cabe destacar los manatiales, que son aprovechados desde tiempos de los romanos.

Actualmente existen varios Balnearios, construidos o restaurados en el siglo pasado, y que siendo un potencial importante, no tienen el tirón económico que cabría esperar.

### 3.- El Casco Urbano.

El origen de Alhama se remonta a los tiempos de los celtíberos.

Del tiempo de los romanos existen datos de la existencia de *Aquae Bilbilitanae* junto a la vía Augusta, que unía Mérida con Zaragoza, entre Sigüenza y Calatayud.

El significado de la palabra árabe Al-hama (Aguas Calientes) y el uso de abluciones en el rito musulmán nos hace suponer que debe a éstos su nombre.

Vestigios de su influencia es el **castillo** que domina la garganta de la Peña Cortada estilo mudejar, que aunque data de la época romana, perdió importancia en tiempos de los bárbaros y la recuperó en tiempo de los árabes.

Alfonso I el Batallador se apoderó de Alhama el 16-8-1122, siendo desde entonces la llave y guarda del Reino de Aragón en su frontera occidental.

En el libro GEOGRAFÍA DE ARAGÓN de Guara Editorial, encontramos a Alhama de Aragón dentro de la comarca de Calatayud.

La actual comarca de Calatayud coincide en buena parte con su histórica Comunidad.

El reconocimiento de la personalidad jurídica de las aldeas por parte del rey Jaime II en 1297, supuso una cierta emancipación, pero se mantuvieron lazos jurídicos hasta el sXIX, y socioeconómicos hasta nuestros días.

Algunas fechas importantes que nos informan sobre la historia reciente son

Formó parte de la Comunidad de Calatayud en 1131.

Perteneció a Castilla (Alfonso VII) en 1135

Fue reconquistada por Pedro IV de Aragón en 1157

Reconocimiento de la personalidad jurídica de las aldeas por Jaime II (1297)

Pasó a Castilla (Pedro el Cruel) en 1361

La recuperó Pedro IV el Ceremonioso en 1366

Quedó definitivamente en Aragón en 1454 (Alfonso V)

La Iglesia Parroquial se construyó en 1626 y se amplió en 1730

Se elevó el pavimento 1 metro en 1858 (inundaciones)

La nueva casa Ayuntamiento es de 1886

Las Escuelas Nacionales son de 1898

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALHAMA DE ARAGÓN (ZARAGOZA).  
-MEMORIA JUSTIFICATIVA-**

---

Los Baños Viejos (San Roque) datan de 1122  
Los Baños Nuevos (San Fermín) datan de 1827  
Los Baños nuevos de San Roque datan de 1852  
El Palacio y Termas Matheu de 1865 , adquiridos por Pallares en 1911  
Los baños nuevos de Tello se construyeron en 1881, adquiridos por Guajardo en 1893  
El Hotel Cascada fúe construído por el Sr. Pallarés en 1915  
El gran casino y la Capilla son de 1918  
El reedificado de San Fermín es de 1919  
La carretera vieja de Madrid a Francia data de 1826  
La carretera de Alhama a Cillas es de 1869  
El ferrocarril es de 1863  
El telegrafo es de 1855  
El teléfono es de 1917  
Luz eléctrica en 1899  
Autovía Zaragoza –Madrid en 1990  
Ejecución de la Línea de ferrocarril de alta velocidad 1999

Si bien, en un principio, parece ser que el asentamiento se produjo en el altozano como lugar seguro por su difícil accesibilidad y gran control, los avatares climáticos y las mejores condiciones de la tierra baja obligaron a deslizar las casas de forma paulatina hacia el valle del Jalón.

Este proceso ha dejado sus huellas en el trazado y tipologías del casco urbano. Actualmente podemos observar como la forma del poblado viene condicionada de una parte por la propia ladera de la montaña y por otra parte por dos ejes fundamentales: la Carretera de Madrid y el río Jalón.

El núcleo urbano tradicional se sitúa en la zona norte de la carretera configurándose mediante calles paralelas a las curvas de nivel de la propia ladera, orientadas mayormente en dirección Norte sur, con el fin de aprovechar al máximo la orientación Este en la zona diurna de las viviendas.

Las manzanas del casco histórico consolidado se caracterizan por ser de reducida dimensión en sus longitudes de fachada. Esta configuración produce tipologías de vivienda con corta fachada y poco fondo lo que dificulta la aparición de nuevas manzanas y patios de luces.

En las zonas altas más próximas a la parte superior de las laderas se ubican viviendas de carácter tradicional y agrícola, de menor ocupación, y que se desarrollan a dos niveles con entrada en las cotas bajas y con pequeñas explanadas en las altas que se destinaban en otro tiempo a eras o zonas de trabajos agrícolas.

En la parte Sur de la antigua carretera nacional, se concentran actualmente la mayoría de los servicios y dotaciones municipales y es donde existen posibles terrenos de expansión y de remate del tejido urbano. A tal fin, se delimitan diversos sectores y unidades de ejecución en suelo urbano cuyo fin es garantizar un desarrollo ordenado y una culminación adecuada del núcleo.

Es intención de este PGOU que las tipologías constructivas que se ubiquen en estos espacios mantengan las características tradicionales lineales del poblado antiguo, de forma que se consiga cierta sensación de longitudinalidad.

Al otro lado del río Jalón, se encuentra la parte más moderna del casco urbano, las zonas situadas en torno al puente, se encuentran consolidadas desde hace tiempo por la edificación, en dirección a Nuévalos, la consolidación va disminuyendo, especialmente en cuanto al uso residencial se refiere, incrementándose el uso industrial.

Otro tanto sucede en dirección a la Estación del Ferrocarril, que en la actualidad constituye un fondo de saco que resulta conveniente eliminar, dotando de una alternativa eficaz al tráfico que de otra forma debe pasar necesariamente por el cuello de botella que supone el puente sobre el Jalón.



Es por ello que se propone habilitar una vía de conexión que resuelva el acceso desde la zona Sur-Oeste del municipio, con la carretera de Madrid, sin necesidad de atravesar el centro del casco histórico.

#### **4.- Delimitación de los terrenos comprendidos en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable.**

La legislación vigente establece que el planeamiento clasificará el territorio en todas o algunas de las siguientes clases: Suelo Urbano (en sus dos modalidades, consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización), Urbanizable Delimitado en sectores, o en su caso no delimitado y No Urbanizable, en sus modalidades de No Urbanizable Genérico y No Urbanizable Especial, conforme lo regulado en la Ley Urbanística de Aragón.

Resulta pues imprescindible proceder a una clasificación de todo el territorio del Municipio de Alhama de Aragón de forma que la misma aparezca reflejada gráficamente en los Planes de Clasificación según los criterios legales y los aportados en este documento.

Constituirán el Suelo Urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos, no consolidados por la urbanización, los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca, siempre que la parte edificada, reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior. Este segundo tipo de suelo urbano, en el presente PGOU, y con el fin de facilitar la gestión y ejecución de los mismos, resultarán incluidos en unidades de ejecución, por tanto el suelo urbano no consolidado, alcanzará la condición de suelo urbano

consolidado en el momento que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización.

Conviene reseñar que, conforme abundante Jurisprudencia del Tribunal Supremo, la condición urbana de los terrenos viene determinada fácticamente por los elementos reglados de forma que el planificador no puede "inventarse" tal calificativo.

Desde este punto de vista es orientador el Título III , artículo 14 y siguientes de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza "Sobre el Régimen General del Suelo Urbano". Una interpretación en conjunto de las mismas en relación con la vigente legislación del suelo, nos lleva a entender que el Suelo Urbano deberá tener las siguientes condiciones:

**-Acceso:** El terreno, salvo en núcleos históricos consolidados, debe ser accesible para turismos independientemente de que este acceso se encuentre pavimentado o no. Según el artículo 15 no será necesario un ancho de acceso, capaz para turismos si éste se produce por caminos de uso público, siempre que la edificación se retranquee lo suficiente para permitir el trazado de sus calles de la anchura habitual en el municipio.

**-Abastecimiento de agua:** Canalización por el borde del terreno o vial al que da frente, con garantía de suministro para 150 litros/ habitante y día, tanto para la edificación a la que sirva como a la que podría construirse.

**-Suministro de energía eléctrica:** Red de suministro de energía de baja tensión por el borde del terreno o vial al que da frente con capacidad para 3kw/Un o equivalente en otros usos, tanto para la edificación a la que se sirva como para la que podría construirse.

Todos aquellos casos de suelo urbano, que el Plan defina expresamente, por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, será considerado como suelo urbano no consolidado. Consiguientemente, estos terrenos así definidos, podrán asimismo

considerarse suelo urbano (en este caso no consolidado), aún careciendo de una de las infraestructuras, **siempre que se cumplan las condiciones de ejecución conjunta con la edificación y pueda ejecutarse la conexión a la infraestructura de la que carezca por terrenos públicos.**

Según estos criterios legales se ha procedido a la delimitación gráfica del Suelo Urbano comprendiendo la misma diferentes zonas con distintos grados de consolidación y estado de servicios.

De este modo el Suelo Urbano del Municipio de Alhama de Aragón está compuesto por el Casco Urbano ubicado en un primer momento en la falda del Castillo, por las zonas colindantes a la precitada carretera y hasta el Río Jalón, donde se observa la existencia de vacíos urbanos importantes y los terrenos consolidados por la edificación, constitutivos del primer asentamiento allende al Río. Entre estos, se puede observar como se ha calificado de urbano, extendiendo el ámbito primitivo existente en las NNSS anteriores, a una zona de naves y almacenes que cuentan con los servicios e infraestructuras relatadas en este apartado.

En el entorno urbano de Alhama de Aragón se observa la existencia de diferentes grados de consolidación y de características de la trama urbana que imposibilitan el tratamiento homogéneo del mismo, como se desarrollará en los apartados de Calificación y Zonificación.

El Suelo Urbanizable del Municipio de Alhama está compuesto por los terrenos que tras el análisis efectuado del territorio, en cuanto a accesibilidad , conveniencia y oportunidad para facilitar en unos casos la permeabilidad viaria de la totalidad de los suelos urbanos y en otros, para facilitar suelos hábiles para el incipiente desarrollo industrial existente.

La particular vocación Urbana de los terrenos delimitados como suelo urbanizable, así como la necesidad de proporcionar una mejor conexión viaria entre las diversas zonas de la trama Urbana, y la necesidad de prever suelo para absorber posibles incrementos de población hacen necesario habilitar sectores

de uso residencial, para desarrollar mediante Plan Parcial, y prever la posible ampliación del polígono industrial existente.

La regulación legal deja mayor libertad al planificador en el Suelo Urbanizable para que, en base a las necesidades y datos socio-económicos de desarrollo de la población, habilite el espacio suficiente para las futuras necesidades. En el municipio de Alhama de Aragón, según lo comprobado en la Memoria Informativa, se produce un estancamiento del crecimiento vegetativo que posiblemente conlleve la falta de demanda inmediata de nuevos terrenos. No obstante, se han descubierto ciertos indicadores que obligan a efectuar una previsión para el futuro:

a) Efectivamente, existen unas capas poblacionales, (las infantiles y juveniles y las de edad laboral que pueden conllevar la necesidad de nuevas viviendas habida cuenta el deterioro del caserío tradicional del Casco Antiguo. En este sentido, proponemos diversas ubicaciones que pueden constituir el ensanche natural del municipio

Una de ellas será la franja contenida entre la antigua carretera de Madrid y la nueva, situada junto a la traza del ferrocarril que debe ser clasificado como Suelo Urbanizable por su específica función de completar la trama viaria y proporcionar un lugar céntrico idóneo para efectuar una ordenación urbana de nueva planta en un lugar muy céntrico. Por tanto existen razones para habilitar esos terrenos como Suelo Urbanizable con destino residencial.

Otra será la franja contenida entre el Río Jalón, el ferrocarril, la vía urbana de conexión Oeste y la Carretera de Madrid que a nuestro entender debe ser clasificado como Suelo Urbanizable por su específica función de completar la trama viaria y proporcionar cierta flexibilidad evitando que surjan tensiones inflacionistas en el precio del suelo. Así como favorecer la obtención del viario de conexión Oeste, buena parte de los terrenos señalados son además de propiedad municipal. Por consiguiente existen

razones suficientes para habilitar esos terrenos como Suelo Urbanizable con destino residencial.

Tras comprobar que algunos de los suelos urbanizables incluidos en las NNSS anteriores, no han sido desarrollados, y alguno de los cuales se encuentra en unos terrenos muy húmedos, que en principio no parecen los más adecuados para el asentamiento de usos residenciales, se opta por redefinir el destino de dichos terrenos, como zona verde y de protección de barranco, para proponer un nuevo sector de uso residencial, suficientemente elevado sobre la cota del barranco, que además para su desarrollo precisará del oportuno estudio hidrológico y análisis de inundabilidad. Será precisamente en el P.P. que desarrolle el sector, dónde se justifique la idoneidad de los suelos en relación con los usos que se prevean.

Se habilita un nuevo sector discontinuo, al estar dividido por la carretera autonómica de Alhama de Aragón a Nuévalos y por la línea de ferrocarril de alta velocidad, destinado para la ampliación del polígono industrial existente.

Por último, el Suelo No Urbanizable, deja de considerarse un suelo residual, pasando a encontrarse constituido por los espacios a los que dicho planeamiento les otorgue una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, protección de cauce, arqueológico, etc..., de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales y de sus valores (históricos o culturales o para la defensa de la fauna flora o el equilibrio ecológico).

Este tipo de suelo está regulado y sometido no sólo a la legislación urbanística sino, en la medida de su afección, a las diferentes legislaciones sectoriales (carreteras, patrimonio histórico-artístico, medioambiente, etc...).

Siguiendo los criterios de la legislación autonómica, la postura de este PGOU es la de diferenciar el Suelo No Urbanizable Genérico y el Suelo No

Urbanizable de Especial Protección que, a su vez, se dividirá en diversas zonas en función de los intereses específicos a defender.

Desde este punto de vista, se diferencian las siguientes zonas de protección especial:

a) Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras : Constituidas por aquellos terrenos situados junto a infraestructuras de transporte y sometidos a autorizaciones y supervisión directa de los órganos titulares de dichas infraestructuras. (Ferrovias, carreteras....) y los terrenos colindantes con el cauce del río Jalón, sometidos a la supervisión de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

b) Suelo No Urbanizable de Protección de casco:

Está formado por los terrenos, de acusada pendiente, que rodean determinadas zonas del casco histórico tradicional, y que precisan de consolidación, en evitación de posibles daños por desprendimiento de tierras.

c) Suelo No Urbanizable de Protección ARQUEOLOGICA: Está formado por los terrenos ocupados por diversos yacimientos arqueológicos localizados señalados en el plano correspondiente.

Para cada una de estas tipologías se establecerá un régimen específico de protección que se plasmará en las Normas Urbanísticas.

#### 11.5.- Definición de núcleo de población.

La fijación del concepto de núcleo de población tiene la doble función de, por un lado, establecer las características tipológicas de la agrupación humana existente de modo que las actuaciones que incidan sobre ella no supongan una alteración de la misma y, por otro lado, la más importante de caracterizar aquellos asentamientos humanos cuya formación implique una modificación sustancial del carácter rústico del Suelo No Urbanizable.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, en su artículo 94.1 previó un desarrollo reglamentario del concepto de posibilidad de formación de

núcleo de población" que no fraguó en ninguna norma específica. Solamente el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento prevé cuales deberán ser las determinaciones a contener por el planeamiento general en orden a prevenir tal posibilidad, estableciendo al respecto la necesidad de garantizar "en todo caso" la condición aislada de la edificación y señalándose "como mínimos" las siguientes condiciones"

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficies y formas.

b) Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

Lo cierto es que se deja en la práctica la labor de esta determinación al planificador el cual, en virtud de las circunstancias concretas, establecerá uno u otro criterio. Conviene en este sentido, hacer un repaso a las diferentes concepciones realizadas en las normas autonómicas:

- La Ley Catalana 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística, en su artículo 20.2 define el núcleo de población *"como el asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos"*.

- La Ley Gallega número 11/1985, de 22 de agosto de adaptación a Galicia de la Ley del Suelo, de modo más casuístico debido a las características propias de los lugares gallegos, introduce una distinción entre núcleos de población urbanos y núcleo rústico, aceptándose la posibilidad de que determinados núcleos rurales tengan la clasificación de Suelo No Urbanizable sin perjuicio de su posible transformación en urbano a partir de la concesión de un determinado porcentaje de licencias de edificación. Su artículo 12.3 dice que *"tendrán el carácter de núcleo rural aquellas áreas del territorio que, por existir agrupación de viviendas y surgir relaciones propias de la vida comunitaria que las convierta en asentamiento poblacional singularizado, diferenciado e identificable, el plan o las normas definan como tales, teniendo en cuenta, al menos, los parámetros de densidad de viviendas y distancias entre edificaciones."*

*Asimismo, se dividirán, según sus características, en tradicionales y de reciente formación. Igualmente constituirán parámetros definitorios de núcleo rural los determinados por su ubicación por la especial vinculación o preeminencia de actividades agrícolas, ganadero, forestal, pesquero o análoga.*

- Por su parte, las Normas Urbanísticas Regionales del Medio Rural de Asturias definen el Núcleo rural como *~' un área de Suelo No Urbanizable que en función de su entidad cuantitativa y su vinculación a los usos agrarios no es susceptible de ser considerada como urbana".*

- Por lo que se refiere a la Comunidad Autónoma de Aragón, en los artículos 21, 22, y 179 se contiene la definición:
- Art. 21.2.- ...” En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población, conforme a la definición del art. 179 de esta Ley, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes”.
- En el Art. 179 de esta ley : Parcelaciones ilegales, se define el concepto de núcleo de Población. Asi:” En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes”.

De todo lo expuesto, vemos como, a excepción de lo regulado en la ley catalana, la contemplación de núcleo de población tiene la finalidad de habilitar vías para su formación, principalmente en aquellas comunidades en las que predomina el asentamiento dispersado y en las que exista actividades agropecuarias de forma preeminente. Ello obliga a dar la razón a autores como Blanquer Prat (R.D.U. número 72,1982, página 15) quien considera que este



concepto, dada su diversidad de tratamiento, debe sustraerse de las peculiaridades propias de los distintos espacios geográficos.

Es por ello, por lo que entendemos que tiene acogida el siguiente concepto de núcleo de población:

*1. - Se entenderá por núcleo de población en suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de acceso viario, y otros, que son característicos de los suelos con destino urbano.*

*2. - Se considera que existe núcleo de población en suelo no urbanizable, cuando haya más de tres edificaciones dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 metros. No es aplicable esta regla a las edificaciones e instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las zonas de borde de núcleo que rigen por normas especiales.*

*3. - Los campamentos de turismo no constituirán núcleo de población en cuando su régimen de utilización no sea el de la propiedad y se limiten los períodos de acampada, prohibiéndose, en consecuencia, en otro caso.*

Entendemos que tal definición es plenamente aplicable al Municipio de Alhama de Aragón de forma que, a partir de la entrada en vigor de este PGOU, se deberá prohibir aquellas obras a realizar en Suelo No Urbanizable que conlleven tal potencialidad.

**II.6.- Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en Suelo Urbano o que habrán de resultar de las Operaciones de reforma interior previstas.-**

**II.6.1.- Introducción.-**

El PGOU deberá de analizar las diferentes zonas en las que se divida el Suelo Urbano estableciendo al respecto diferentes grados de intensidad en función de la consolidación, tipología edificatoria, características de la trama urbana y cualquiera otra circunstancia que se estime oportuna. El establecimiento de la zonificación conlleva, en primer lugar, un estudio de las distintas "situaciones de partida" para, más tarde, establecer el tipo de ordenación aplicable de forma que, en función de la situación fáctica del terreno, se podrán admitir ciertas combinaciones de actuación.

Las situaciones de suelo consideradas son las siguientes:

**Zona Casco Histórico:** Corresponde a suelos en que la trama viaria y los tipos de ordenación y edificatorios se encuentran consolidados, no permitiendo en general intervenciones urbanísticas que no sean puntuales y aisladas. Su potencial edificatorio se basa en la sustitución de edificios o la construcción de solares más o menos dispersos dentro de su estructura parcelaria. Su regulación se basa en obtener una concordancia formal y tipológica entre los edificios que se construyan en lo sucesivo y los realizados con normativas anteriores. Los terrenos que gozarán de tal situación se corresponden con los que engloban el tradicional Casco Urbano de Alhama de Aragón diferenciándose en el mismo diversos tipos de ordenación como se verá más adelante.

**Zona Ensanche Grado 1:** Corresponde a suelos en los que no existe una ordenación consolidada, por encontrarse vacantes o con edificios o instalaciones aisladas o envejecidas, por lo que resulta viable una intervención urbanística de marcada ordenación. Su potencial de transformación es muy variable siendo su mayor potencialidad su utilización en operaciones de reequipamiento o mejora de lo existente, sutura y remate del tejido urbano. Se trata de verdaderos vacíos urbanos cuya ordenación pormenorizada debe efectuarse mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

**Zona Ensanche Grado 2:** Corresponde a suelos en los que, aún existiendo tramas viarias y tipos de ordenación y edificación consolidada en algunos casos de dudosa factura, conservan ciertos vacíos que las dotan de un elevado potencial de transformación si bien su poca atractiva localización y su carácter de límite o borde dificultan la ansiada reposición. El tratamiento de los mismos deberá ser más flexible de forma que se posibilite un proceso rehabilitador e integrador de la trama urbana.

**Zona Industrial:** Corresponde a terrenos de uso industrial, principalmente de almacenaje y pequeña industria, enclavados en los terrenos del Antiguo Sema y otros ya consolidados al Suroeste del casco urbano y nacidos de forma incontrolada y desordenada. Los objetivos son evitar la densificación incontrolada de nuevos edificios.

**Zona de Equipamientos:** Se trata de terrenos diseminados en el entorno inmediato del entorno urbano, enclavados en tramas edificatorias de distinta naturaleza, preferentemente vinculados a los ejes de crecimiento, precisamente a lo largo de las carreteras.

De la combinación de las situaciones de partida y el tipo de ordenación, se establecerán las diferentes zonas que servirán de base para la aplicación de las normas contenidas en este PGOU en cuanto a la urbanización, usos, edificación, etc...

### **II.6.2.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. Delimitación y régimen jurídico:**

El estudio de la evolución poblacional y de la potencial demanda de nuevas viviendas nos induce a pensar que el desarrollo del municipio de Alhama de Aragón, en principio podría asimilarse con los vacíos urbanos existentes en los intersticios del suelo urbano consolidado por la urbanización, junto con la necesidad de prever Suelo Urbanizable delimitado, que se aprovecha al tiempo para satisfacer nuevas dotaciones que coadyuven a completar la estructura viaria y de comunicación interior del municipio.

Ello conduce a que la ordenación futura de este espacio quede de alguna forma predeterminada en el presente PGOU mediante la técnica de la creación de Areas de Intervención que corresponderán a las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado por la urbanización y que contengan el marco de planeamiento de segundo grado (Planes Especiales, estudios de detalle) a la vez que sirvan de referencia para el cálculo de la equidistribución de beneficios y cargas, así como del aprovechamiento medio de cada una de las unidades de ejecución. Si bien la Ley del Suelo de Aragón permite al planificador de PGOU establecer una ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, en estos casos, parece más lógico que éste se limite a establecer unos criterios básicos y fundamentales de la ordenación y que el desarrollo del planeamiento de segundo grado, siempre ajustándose a dichos criterios, sea el que concrete y detalle la ordenación.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALHAMA DE ARAGÓN (ZARAGOZA).  
-MEMORIA JUSTIFICATIVA-**

---

Se pretende de esta forma dejar cierta libertad a la iniciativa privada para que procedan al desarrollo de la zona pero siempre asegurándonos de antemano que tal desarrollo es viable y legalmente posible. Se adjuntan fichas de cada una de las unidades de ejecución en las que se predisponen ciertos parámetros que deberán ser acogidas por los P.E. ó E.D. que las desarrollen. En concreto, cada ficha contendrá los siguientes extremos:

- a) Expresión gráfica de su ámbito y denominación.
- b) Superficie total del terreno afectado.
- c) Fines y objetivos de la ordenación
- d) Porcentaje de cesiones a efectuar y expresión de su destino.
- e) Cálculo de la edificabilidad y de su aprovechamiento medio.
- f) Referencia a zonificación urbana con el fin de predefinir la tipología constructiva y usos permitidos.

Estas Areas de Intervención que no son sino ámbitos de planeamiento de 2º Grado, que en principio deberán ser desarrolladas por un Plan Especial de Reforma Interior, o en su caso cuando las determinaciones del PGOU sean más precisas, por un Estudio de Detalle. El instrumento, que se recogerá en cada una de las fichas de Area de Intervención, se elegirá en función del alcance y grado de precisión que para cada uno de estos ámbitos establezca el propio PGOU.

La misión de estas determinaciones es la de garantizar el desarrollo ordenado de los terrenos vacantes, de forma armónica con lo existente, se asegure la viabilidad técnica y económica de las actuaciones y se posibilite a la Administración para la obtención de terrenos de carácter dotacional, así como el diez por ciento del aprovechamiento objetivo de cada una de las unidades de ejecución, quedando además exenta de colaborar en los gastos de urbanización de la Unidad.

Se adjunta a las Normas Urbanísticas como Anexo 1-a Documento de Fichas de Area de Intervención y como Anexo 1-b Documento de Sectores para el Suelo Urbanizable Delimitado. Se trata de unas superficies que se consideran suficiente para el desarrollo urbanístico ordenado del municipio durante los próximos años.

### **II.7.- Regulación de los usos:**

Es objeto de los instrumentos de ordenación urbanística no sólo es la regulación y plasmación gráfica de la ordenación territorial sino también el establecimiento de un sistema de usos que posibilite la coordinación entre la edificación y el destino de la misma.

Conscientes de la importancia del destino de una construcción para la economía de sus moradores e incluso para la conservación de valores colectivos dignos de protección, este PGOU pretende fijar un régimen de usos que posibilite compaginar las necesarias condiciones higiénico-sanitarias con las exigencias socioeconómicas de la población.

Este régimen consiste en el establecimiento de una lista de usos admitidos en cada zona de suelo urbano y Urbanizable de forma que, en los mismos, se muestre las preferencias de estos redactores y la fijación de usos prohibidos que impidan la desvirtuación del carácter existente o proyectado, de forma que la flexibilidad de estos criterios consiste en entender que todos aquellos usos que no consten prohibidos o no lo estén expresamente por normas legales u otros instrumentos urbanísticos, podrán ser ejecutados previa justificación de su conveniencia.

De esta forma cada zona tendrá unos usos permitidos, otros tolerados y otros prohibidos.

Por lo que se refiere al Suelo No Urbanizable, su control vendrá normalmente regulado por la normativa sectorial.

Aquellos usos que, estando existentes en el momento de la publicación de estas Normas, resulten prohibidos por la ordenación de la misma, quedarán fuera de ordenación, estando sujetos al régimen especial establecido en la legislación del suelo aragonesa en vigor.

**II.8.- Trazado y características de la red viana del suelo urbano. con determinación de alineaciones y rasantes en el Suelo Urbano no sujeto a Plan Especial.-**

**II.8.1.- Introducción.-**

El Plan General tiene la obligación en su ámbito territorial, de señalar el sistema viario de comunicaciones dentro del Suelo Urbano. El Municipio de Alhama de Aragón vemos como se articula desde la Antigua Carretera de Madrid que constituye una auténtica calle mayor o eje de comunicación, atravesando longitudinalmente toda la población en este sentido.

Debido a las dificultades orográficas y teniendo en cuenta que hasta fechas relativamente recientes, la industria no había empujado fuerte del conjunto de la estructura socio-económica del municipio, pese a las dificultades apuntadas, hasta el momento no se había percibido como una verdadera necesidad social la previsión que se recoge en el presente documento de ejecutar la conexión suroeste con la carretera de Madrid, apoyándonos en la generación de los suelos urbanizables (que además en su mayor parte son de propiedad municipal). Quedando en tal caso un circuito completo que permitiría efectuar una circunvalación ocasional y favorecería el tráfico de vehículos pesados a las zonas industriales consolidadas, evitando su circulación por el centro del casco urbano.

Por su parte, debido a las características intrínsecas de la trama urbana del caso antiguo, se ha optado por el principio de mínima intervención si acaso pequeñas alineaciones en los edificios en mal estado de conservación con el fin de efectuar ensanchamientos y permitir mejores condiciones de edificación.

En el plano correspondiente se establecen las nuevas alineaciones y rasantes teniendo las mismas carácter vinculante en suelo urbano consolidado y modificables mediante estudio de detalle en suelo incluido en unidad de Ejecución.

Por lo que se refiere al tráfico y sentido de la circulación, no se considera necesario hacer un estudio detenido, dejando al Ayuntamiento libre potestad para establecerlo.

## **II.8.2.- Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones. espacios libres. áreas verdes y dotaciones comunitarias.**

### **II.8.2.1.- Introducción.-**

Determinación fundamental del PGOU es el estudio de las necesidades dotacionales básicas en el Municipio y su plasmación en el correspondiente soporte gráfico. El conjunto de previsiones sobre infraestructura y dotaciones al servicio de la comunidad constituye uno de los elementos más importantes para la vertebración de un territorio así como un evidente condicionamiento para las posteriores intervenciones de los poderes públicos y particulares.

Desde este punto de vista, habrá que realizar una clasificación previa de las infraestructuras y sistemas que conllevará al establecimiento de diferentes regímenes urbanísticos. Según la magnitud o tamaño de la población afectada por dichos elementos estructurantes, se dividen en 3 categorías diferentes:

**-Sistemas supramunicipales:** Son aquellas previsiones que se refieren a varios municipios y cuya competencia desborda la estricta de un único municipio. Ejemplo de estos sistemas generales de ámbito supramunicipal son las carreteras de ámbito autonómico o estatal , así como las líneas de ferrocarril que discurren por el casco urbano de Alhama de Aragón.

En este sentido se debe señalar el grave trastorno para la vida diaria de los habitantes de Alhama, que supone el paso del ferrocarril sobre la trama urbana históricamente consolidada, sin duda debe considerarse como una deuda histórica los perjuicios que se vienen produciendo en el hábitat cotidiano , tanto desde el punto de vista de la tremenda servidumbre que supone la barrera ferroviaria al desarrollo urbano del municipio, como especialmente con las



constantes molestias por ruido producidas al paso de los trenes. Es por ello que se deja constancia en el presente documento de la necesidad de proteger mediante pantallas de protección acústica la totalidad del recorrido ferroviario en las inmediaciones del casco urbano. La ejecución de dichas obras será costeada a cargo de RENFE.

**- Sistemas generales municipales:**

Por Sistemas Generales debemos entender aquellos elementos de la estructura general del territorio que puedan influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio. El establecimiento de tal carácter reviste cierta dificultad al no existir en los textos legales una definición exacta y detallada de los mismos. Según el profesor García de Enterría, tal determinación vendrá dada por dos vías:

1º) Expresa determinación legal o reglamentaria: según lo establecido en el artículo 25.1 del Reglamento de Planeamiento, tendrían la consideración de Sistema General los elementos siguientes:

1.1.- Sistemas Generales de comunicación varia, ferroviaria, marítima y aérea (ya hemos indicado que también pueden ser de carácter supramunicipal).

1.2.- Sistemas de espacios libres constituido por parques urbanos públicos y áreas asimismo públicas destinadas al ocio cultural y recreativo.

1.3.- Sistemas de equipamiento comunitario comprensivo de los centros al servicio de toda la población, tales como administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, etc...

1.4.- Instalaciones básicas de la infraestructura determinante del desarrollo urbano, tales como centros de producción de energía, embalses, líneas de producción y distribución, etc....

2º.- En función de los principios con arreglo a los cuales dichos sistemas han de ser establecidos:

2.1.- La definición de sistema general ha de formularse al margen de la clasificación del suelo (artículo 26.2 del Reglamento de Planeamiento). Al estar al servicio de la población en su conjunto, su diseño es independiente de la clasificación del suelo y responde a la lógica propia de los sistemas: la consecución de una infraestructura coherente y eficaz para todo el desarrollo urbano.

2.2.- Su programación ha de establecerse en razón de la estrategia general de desarrollo del Plan (artículo 26 R.P.). Su ejecución se realizará en función de una economía propia y diferenciada.

Por lo que se refiere a su ejecución, a diferencia de lo que ocurre con los sistemas locales, cabe su obtención por vía de expropiación, por compensación con exceso de aprovechamiento medio o adscribiéndolos a UE de Suelo Urbano No Consolidado.

En el caso de Alhama de Aragón, debido a la falta de desarrollo controlado y de la escasa previsión de aumento, se ha optado por que la ejecución de los sistemas generales viarios (conexión Oeste) se realice por vía expropiatoria. El resto de sistemas generales, que deban ejecutarse para poder garantizar el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, resultan adscritos a los propios sectores que se desarrollen. Esta adscripción precisa el oportuno Convenio entre los promotores del sector y el Ayuntamiento de Alhama de Aragón.

- **Sistemas Locales:** Por sistemas locales debemos entender aquellos terrenos y construcciones afectos a un uso o destino cuyo beneficio no redunde en la totalidad de la población sino en porciones de ésta. Su calificativo vendrá otorgada por este PGOU mediante su carácter residual, es decir, todo aquellos sistemas que no sean generales lo serán locales. Para su obtención, será preciso o bien establecer su cesión en las oportunas unidades de ejecución o polígonos o bien mediante su condicionamiento en la licencia a la hora de construir.

### **II.8.2.2.-Red viana del Sistema General.**

El viario general constituye el soporte físico de uno de los elementos estructurantes de la ciudad. Determina, en gran medida, la forma de la ciudad y de sus distintos tramos y conforma las vías que permitan dar satisfacción a la demanda de movilidad generada por la estructura espacial de actividades presentes en la ciudad.

Esta trama viaria está compuesta por las carreteras a su paso por el núcleo y el viario de conexión Sur Oeste, en sus tramos no adscritos a los sectores de suelo urbanizable, así como las conexiones viarias entre las diferentes unidades de ejecución y Sectores en aquellos tramos que no hayan quedado incluidos o adscritos a dichas unidades o Sectores.

### **II.8.2.3.-Viario Local.**

Es aquel que cumple funciones de soporte y acceso a la edificación y queda constituido por el resto de calles de la ciudad.

### **II.8.2.4.- Espacios libres públicos.**

Por espacio libre público debemos de entender el suelo calificado expresamente como tal por un Plan en el contexto de sus determinaciones sustantivas, específicamente dirigidas al diseño del sistema de espacios libres del ámbito territorial ordenado y que, por tanto, forma parte integrante de este sistema.

Según lo establecido en el artículo 25 del R.P., este sistema estará constituido por aquellos terrenos que se prevean destinar a parques, áreas públicas para el ocio cultural o recreativo y equipamiento comunitario.

Las superficies que se deban destinar a estas utilidades vienen establecidas por estándares legales contenidos en la Ley Urbanística de Aragón y en Reglamento de Planeamiento.

Concretamente, la proporción mínima de reserva de suelo que ha de operar el Plan será la de 5 metros cuadrados de suelo por cada habitante, siendo tal magnitud independiente del tipo o clase de suelo donde se prevea su ubicación al tomarse como referencia el nivel de actuación del propio PGOU.

El cálculo de los metros cuadrados de espacios libres públicos exigibles debe de partir del número de habitantes que se ha consignado del cálculo que se acompaña en la presente memoria.

Por otro lado, como destaca García de Enterría y Luciano Parejo, el estándar de espacios libres públicos no se circunscribe a imponer al planeamiento la reserva, en cualquier forma, de una cantidad mínima de espacios libres, pues tal imposición se deberá modular de forma que estos espacios respondan a la idea de sistema y que, por lo tanto, exista una correlación entre los diversos espacios y las necesidades de las mismas por parte de la población.

El sistema de Espacios Libres públicos es el conjunto de jardines, bulevares, y espacios libres y monumentales asociados al viario, zonas verdes de carácter local y parques públicos. No se incluyen en el sistema, los espacios naturales protegidos, aun cuando se traten de cauces públicos susceptibles de utilización como parques metaurbanos.

Es lo cierto que en el Municipio de Alhama de Aragón existe una cierta falta de suelos de espacios libres públicos. No se constata la existencia de zonas verdes o de espacios recreativos públicos.

A pesar del relativo estancamiento del crecimiento vegetativo y dado que se incrementa notablemente en Suelo Urbano clasificado como tal en el presente PGOU, se efectúa el cálculo de los estándares en base a las previsiones futuras de la población.

Para el cálculo del número máximo de habitantes que puede albergar el modelo definido, partiremos del número de habitantes existentes incrementando la cantidad de 4 habitantes de vivienda que se pueda ejecutar en el nuevo suelo clasificado como Suelo Urbano todavía no consolidado.

En el anejo correspondiente se justifica el cálculo de la suficiencia dotacional prevista por el Plan para el sistema general de zonas verdes.

#### **II.8.2.5.- Sistema General de equipamiento comunitario.**

Según los datos obrantes en la Memoria, no se prevé la existencia de necesidades sobrevenidas que deban ser atendidas por la Administración.

Se recogen en el plano correspondiente las dotaciones comunitarias existentes así como la que a corto plazo se prevén llevar a cabo.

#### **II.9.- Vivienda. Análisis de la situación existente. Criterios a seguir en su ordenación.**

La situación de la vivienda en Alhama de Aragón destaca por su variedad.

En este sentido, cada zona en la que se divida el territorio tendrá asignada unas condiciones de estética y de construcción que servirá para la homogeneización en virtud de las condiciones intrínsecas de lo existente.

Estas medidas deben ir unidas con un mayor control administrativo y con medidas disciplinarias que inciten a los propietarios al cumplimiento de las normas.

Es función de las Administraciones Públicas potenciar la mejora y rehabilitación de las edificaciones existentes sobre todo de aquellas de sean modelo para el proyecto que ha regir los destinos urbanísticos del Municipio. Por ello, convendría que, junto a las medidas de intervención del mercado del suelo,

se adoptaran medidas de información y de fomento de la edificación por vía de subvenciones o ayudas a la rehabilitación.

## **II.10.- Gestión Urbanística.-**

### **II.10.1.- Introducción.**

Como bien ha señalado la doctrina científica, la ejecución del Planeamiento supone el mayor reto para la Administración y para los particulares a la hora de hacer efectivas las directrices y previsiones del planeamiento.

Corresponde, por ello, a la Administración el encauzar la actuación de ejecución por los procedimientos legales establecidos como garantía fundamental de los derechos de los particulares y de los intereses colectivos del Municipio.

Así pues, la ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización .

### **11.10.2.- Gestión del Suelo urbano.-**

#### **11.10.2.1.- Ambitos. procedimientos y sistemas de actuación.-**

En el Suelo Urbano será suficiente la aprobación del planeamiento general si éste contiene la ordenación detallada de los terrenos afectados. En el Municipio de Alhama de Aragón, existen varias zonas que permiten la ejecución inmediata sin necesidad de desarrollo de segundo grado debido a su avanzado estado de consolidación y correcto mantenimiento de sus servicios. En estos supuestos, no será preciso la aprobación de Planes Especiales o Estudios de Detalle ni tampoco la iniciación de expedientes de reparcelación o de

compensación, bastando la solicitud de licencia cuya resolución contendrá las condiciones y prescripciones necesarias para el mantenimiento de la legalidad urbanística.

Por contra, aquellos terrenos que no hayan sido específica y detalladamente contemplados y desarrollados en el PGOU, necesitará para su desarrollo de los precitados instrumentos de planeamiento, amén de la expresa delimitación de unidades de ejecución como paso previo para la iniciación de los expedientes de reparcelación o compensación.

La **delimitación de unidades de ejecución** se realizará o bien directamente en el PGOU, o bien mediante su proposición autónoma mediante el procedimiento habilitado por la legislación vigente.

El presente PGOU ha optado por establecer unos ámbitos máximos de ejecución que son modelos o líneas generales a seguir que no pueden sobrepasarse pero si ajustarse a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, según los casos.

El posible reajuste de dichas unidades de ejecución vendría motivado por que el establecimiento desde un plano general de las mismas requiere un conocimiento exacto de las titularidades dominicales de los terrenos, de las circunstancias económicas de los propietarios y de las necesidades urbanísticas y políticas mediatas y de largo plazo del municipio que son difícilmente analizables en estos momentos. Igualmente, ello supondría actuar desde la Administración sin tener en cuenta las situaciones concretas lo que podría conducir a medidas traumáticas y de difícil gestión.

Así pues, el reajuste de las unidades de ejecución vendrá a través del procedimiento autónomo mencionado o que se podrán contener o bien en los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Resumidamente el procedimiento es el siguiente:

a) Se requerirá Proyecto de Delimitación de Unidades de ejecución redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional al que pertenezca el mismo.

b) El Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación determinará los ámbitos de gestión mediante la justificación de su aptitud para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Asimismo, se establecerá el Sistema de Actuación

c) La delimitación de unidades de actuación se acordará de oficio o a petición de los particulares interesados por el Ayuntamiento.

d) Una vez presentado el Proyecto de Delimitación con los requisitos mencionados y con el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, el Alcalde lo aprobará inicialmente. El plazo para la aprobación o denegación de la aprobación inicial en los supuestos de iniciativa particular será de tres meses desde la presentación de la documentación. Aprobado inicialmente el Proyecto, se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia y en uno de los periódicos de los de mayor circulación en la provincia abriéndose un plazo de 30 días para que se alegue cuanto se estime necesario.

e) Pasado el plazo, el Ayuntamiento pleno aprobará definitivamente la Delimitación contestando igualmente las alegaciones presentadas y con las modificaciones que se estimen pertinentes. El plazo de aprobación definitiva será de 3 meses desde su aprobación inicial o de 3 meses de la entrada del expediente completo en el Registro Municipal.

f) Los acuerdos de aprobación definitiva se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente.

Las Unidades de Actuación así delimitadas se desarrollarán por el sistema que la Administración elija en cada caso entre los siguientes:



- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.
- Concesión de Obra urbanizadora
- Ejecución forzosa

Es decir que es la Administración la que establece discrecionalmente el Sistema de Actuación salvo en el supuesto de que en el planeamiento se asigne algún sistema como prioritario por alguna causa justificada

Podemos concluir que, el sistema de elección de la Ley de 1976 privilegia el sistema de compensación. No obstante este aspecto ha sido modificado por la entrada en vigor de ley del suelo específica de la Comunidad Autónoma.

El Sistema de Compensación es aquel por el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación salvo en los supuestos en los que los terrenos pertenezcan a un único titular.

Si existieren varios propietarios afectados, deberán Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación que deberá ser aprobados inicialmente en el plazo de tres meses desde su presentación. Si el Ayuntamiento no lo hiciese, se estará a lo dispuesto sobre la materia en la Ley 30/1992 que regula el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Una vez otorgada audiencia a los demás propietarios no promotores por plazo de quince días, se procederá a la aprobación definitiva que recaerá en término de tres meses si nada se contesta.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALHAMA DE ARAGÓN (ZARAGOZA).  
-MEMORIA JUSTIFICATIVA-**

---

La Junta de Compensación será la entidad administrativa con personalidad jurídica propia y plena para el cumplimiento de sus fines que representará a los propietarios incorporados y llevará a cargo los trabajos de equidistribución, cesión y urbanización.

La Junta redactará el Proyecto de Reparcelación, salvo que se trate de propietario único, en el que, en virtud de lo establecido en el Proyecto de Bases, se definirán los derechos aportados, se valorarán las fincas resultantes, se establecerán las reglas de adjudicación, aprobación y efectos del acuerdo aprobatorio y se ajustará la realidad a la nueva situación jurídica y urbanística.

El Sistema de Cooperación es aquel por el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta la obra de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria.

La Reparcelación es una figura jurídica que posibilita la agrupación de las fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. Igualmente, en la Reparcelación, se distribuirán las cargas de urbanización en proporción a la superficie de los terrenos o, en su caso, al valor de los mismos.

El procedimiento de Reparcelación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle (art. 61 de la L.U.A.), produciéndose la iniciativa privada en el marco del correspondiente sistema de actuación, cuyo esquema se describe seguidamente.

a) El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de actuación salvo que se haya tramitado la reparcelación conjuntamente con la propia delimitación.

b) El Proyecto se formulará por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 50% de la superficie reparcelable dentro de los 3 meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación o por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, cuando éstos no hubieren hecho uso de su derecho o no hubieren subsanado los defectos detectados.

c) El Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta los criterios contenidos en la legislación vigente.

f) Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Alcalde en el plazo de 1 mes desde la presentación de la documentación completa. Si no se hiciese, ni se motivase la denegación de la aprobación inicial, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

g) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley Urbanística de Aragón, cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el Ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y , tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del proyecto.

En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la Legislación que regula el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

El Sistema de Expropiación se caracteriza por ser el que mayor carga pública tiene estando regulado por la propia legislación del suelo.

### **II.10.2.2.- El contenido del derecho de propiedad en suelo urbano.-**

La Ley, de acuerdo con lo determinado en el artículo 33.2 de la Constitución, puede delimitar el contenido del derecho de propiedad en base a la función social de este derecho.

Este principio general que ya estaba legalmente contenido en el artículo 76 de la Ley del Suelo de 1976 ha sido objeto de precisión y desarrollo por parte de la doctrina y la jurisprudencia y, más recientemente, por la propia Ley 6/98 de régimen del suelo y valoraciones, que junto con la Ley urbanística de Aragón configuran los ejes, en función de los cuales el presente PGUO ordena el territorio municipal, en cuanto a las competencias municipales se refiere.

Consecuencia lógica del régimen urbanístico de la propiedad configurado por la Ley 6/98 y en lo relativo al planeamiento y gestión, en la Ley Urbanística de Aragón resulta que como principio general, la ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios.

El problema básico que plantea este régimen estatutario de la propiedad es que el plan puede en principio consignar de forma desigual el contenido formal del derecho de propiedad mediante la atribución heterogénea de intensidades, zonificaciones, etc... La Jurisprudencia, si bien ha entendido que el planeamiento por definición es desigualdad, ha entendido que las técnicas de subsanación de esta han sido y son en la mayor parte de los supuestos insuficientes, especialmente en el Suelo Urbano donde los diferentes grados de consolidación y de estado de urbanización impiden tratamientos unívocos.

Precisamente, como consecuencia de la búsqueda de soluciones a estos problemas, ya en tiempos relativamente lejanos se configuró la técnica del aprovechamiento urbanístico tipo que incluso obtuvo consagración jurisprudencial en las S.T.S. de 22 de junio de 1981 y de 2 de mayo de 1982.

Lo que sucede en Municipios como Alhama de Aragón es que la dificultad práctica de llevar a cabo estas ideas y la falta de un mercado dinámico del suelo aconseja establecer expresamente que el aprovechamiento medio de una unidad de ejecución, será la que determinará el aprovechamiento susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo y éste coincidirá con el 90% del aprovechamiento medio. El Aprovechamiento medio se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local ya existentes.

Ello obliga a establecer en cada zona de suelo urbano, en base a su situación real edificatoria y características de los terrenos, una edificabilidad general que podrá o bien determinarse mediante un índice sobre suelo bruto o neto o mediante su configuración geométrica a través de limitaciones.

#### **II.10.2.3.- Obtención de suelo público en suelo urbano.-**

Ya hemos visto como la ejecución del planeamiento debe realizarse a través de la previa delimitación de unidades de ejecución a excepción de cuando ésta se lleve a cabo a través de actuaciones asistemáticas o cuando se ejecuten directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

Así pues, la obtención de terrenos por la Administración podrá conseguirse mediante:

- a) La cesión obligatoria y gratuita al Municipio de aquellos terrenos destinados a espacios libres, centros y servicios de interés público y social, vías públicas y medios de comunicación y otras dotaciones incluidas en unidades de ejecución.
- b) La cesión gratuita y libre de cargas, en suelo urbano consolidado de hasta un 15% de la superficie de un predio afectado por alineación viaria.

c) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano que se llevarán a cabo mediante expropiación.

d) Cualquier otra técnica legalmente admitida.

### **II.10.3.- Gestión en el Suelo Urbanizable.-**

La gestión del Suelo Urbanizable, ha encontrado fórmulas aceptadas que posibilitan un tratamiento equitativo de los terrenos.

La técnica del aprovechamiento medio ha posibilitado la homogeneización del disfrute del dominio entre los propietarios afectados permitiendo incluso a los municipios ahorros en la ejecución de los Sistemas Generales y la obtención de terrenos que incrementen su patrimonio.

### **II.10.4.- Gestión en el Suelo No Urbanizable.-**

El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento siendo únicamente edificable en aquellos supuestos que determina la Ley Urbanística de Aragón y este PGOU siempre en las condiciones que los mismos establecen.

### **II.11.- Catálogo.**

El artículo 25 del R.D.L. 1346/76, de 16 de junio, dice textualmente:

*"La protección a que los Planes especiales se refieren cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, parques naturales o paisaje, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos, aprobados por el Ministerio de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a instancia de Organismos o Particulares".*

Este artículo, no debe interpretarse en sentido restrictivo de forma que sólo quepa incluir en el catálogo la relación de bienes expresamente contemplada, sino que, como dicen los profesores García de Enterría y Luciano Parejo Alfonso, el carácter abierto del mismo viene afirmado por el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, que establece que podrán incluirse igualmente todo aquellos bienes merecedores de protección situados en cualquier clase de suelo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALHAMA DE ARAGÓN (ZARAGOZA).  
-MEMORIA JUSTIFICATIVA-**

---

Sentadas estas bases, debe de manifestarse que el Catálogo no es un instrumento independiente de ordenación, sino accesorio de los Planes o Normas que contengan las determinaciones de protección de los bienes que se estimen de interés.

Por otra parte la legislación autonómica en la materia, habilita a los municipios para determinar cuales son sus monumentos o bienes que por su interés monumental o ambiental, merezcan quedar incluidos en las diversas calificaciones previstas en la Ley, así en el caso que nos ocupa, los edificios a proteger desde el criterio del equipo redactor, merecen quedar incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural de la C.A.A..

En el presente supuesto, se ha optado por diferenciar diversos bienes en función del interés que representan.

Así, estos bienes serán aquellos elementos cuya singularidad, irrepetibilidad e importancia de sus valores parecen más incontrastables. La entidad de estos elementos hace que sus exigencias de conservación deban ser prioritarias y el control de sus actuaciones máximo. Asimismo, su importancia haría que estas circunstancias primaran incluso sobre las exigencias generales del Planeamiento, pudiendo constituir excepciones de hecho a las condiciones de volumen, uso y demás requerimientos de ordenación.

El régimen preciso de protección se establecerá en la Ordenanza o Norma oportuna.

También se caracterizan así aquellos otros, cuyas características estructurales y edificatorias suponen la manifestación de unos tipos y forma constructivos que representan la voluntad colectiva y tradicional de un municipio y cuya destrucción supondría privar de elementos de importancia arquitectónica.

Se identifican en el Plano del Catálogo con una trama específica.

Mención especial deben de tener los Yacimientos arqueológicos existentes.

**Yacimientos Arqueológicos.**-Según lo establecido en el artículo 40 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si ese encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y su origen y antecedentes.

Es de destacar que el término Municipal cuenta con una autentica proliferación de lugares arqueológicos y de elementos de interés.

En base a lo establecido en la Ley 16/1985, y la *Igislación sobre el patrimonio aragonés en vigor*, este PGOU se limitan al señalamiento de su ubicación así como de aportar información a sus propietarios y vecinos, haciendo constar expresamente que toda actuación o intervención se regirá por lo establecido en la normativa sectorial vigente.

Abril de 2002, por el Equipo Redactor:

AZ INGENIERÍA.