

## AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE ARAGON:

Considerando la urgente necesidad de que sea aprobado el PGOU, puesto que de otra forma quedan paralizados proyectos de trascendencia fundamental para el municipio de Alhama, se acompaña el **texto refundido del Plan**, mediante el que se subsanan las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la CPOTZ de fecha 27-09-01.

Tal y como se puede comprobar, del estudio hidrológico realizado se deduce que las avenidas que afectan al barranco de la Zapatera no alcanzan una intensidad de tal envergadura como para dejar en suspenso la totalidad del suelo urbano de su entorno. No obstante para dar salida de forma adecuada a las aguas, **se define un sistema general** que recogerá el caudal calculado para la avenida del periodo de retorno de 500 años y lo conducirá hasta el punto de vertido en el Jalón.

Se acompaña justificación de la subsanación de deficiencias. De forma inmediata, antes de la próxima reunión de la CPOTZ, se aportará acuerdo municipal aprobando el nuevo texto que se acompaña y en consecuencia desistiendo del recurso que se interpuso ante el Consejero, contra el acuerdo de fecha 27-09-01, que mediante el presente proyecto se acata íntegramente.

Se solicita por lo tanto la aprobación definitiva del nuevo texto del PGOU.

**AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE ARAGON  
(ZARAGOZA)**

- JUSTIFICACION DE LA SUBSANACION DE LAS  
DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL ACUERDO  
CPOTZ- DE 27-09-01**



**az ingeniería, s.l.**

---

Se aporta seguidamente relación detallada de las deficiencias que se deducen de la parte dispositiva del acuerdo de la CPOTZ de fecha 27-09-01, justificando para cada una de ellas su cumplimiento.

Acuerdo:

*PRIMERO.- “Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Aragón de conformidad con lo establecido en el artículo 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, de aplicación de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, hasta que no se subsanen las siguientes deficiencias, de cuyo cumplimiento se dará cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, previa valoración del Ayuntamiento acerca de la necesidad de someter la documentación a un nuevo trámite de información pública, a fin de que recaiga Acuerdo de aprobación definitiva.*

**1º.-**

- *Completar la documentación gráfica relativa a los planos de información que definan el estado actual de la edificación, número de plantas, usos,... de conformidad con lo establecido en el artículo 39 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de aplicación conforme a lo establecido en la Disposición Final Primera c) de la Ley Urbanística de Aragón. Determinar con mayor precisión las redes eléctricas que figuran en su correspondiente plano.*

**Se aportan los planos de información solicitados, en los que se aprecia el número de plantas. En cuanto a los usos, basta con atender al plano de zonificación o usos pormenorizados de las NNSS vigentes, que también se aporta como documentación integrante del PGOU.**

**2º.-**

- *Ajustar la clasificación del Suelo Urbanizable no Delimitado a las determinaciones establecidas por la Ley Urbanística de Aragón de conformidad con lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

**El Ayuntamiento de Alhama, con el fin de evitar la conflictividad que puede deducirse de discrepancias del criterio municipal con el de esta Comisión, decide considerar los Sectores definidos en el PGOU como Suelo Urbanizable Delimitado, y por consiguiente, se completa la documentación con el cálculo del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado.**

**3º.-**

- *Aportar informe de Protección Civil con respecto a Análisis de Riesgos de las zonas de desprendimientos por la eventual aplicación de lo establecido*
-

*en el artículo 20.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.*

**Se aporta informe de Protección Civil, advirtiendo que precisamente en el PGOU, se señala una banda de Suelo No Urbanizable especial en torno al casco urbano consolidado, con la finalidad expresa de redactar los Planes Especiales que sean menester para de definir las obras a ejecutar en los proyectos de obras subsiguientes, de tal modo que se proteja el casco urbano de posibles desprendimientos. A mayor abundamiento, se aporta el texto integrado en las ordenanzas que se acompañan, habiéndose matizado más expresamente algunos de los conceptos a los que se alude:**

## **“NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPITULO 1 NORMAS GENERALES**

#### **Artículo 100.- Definición. clasificación y régimen general**

1.- *Son los terrenos del término municipal incluidos en el PGOU en las clases de Suelo No Urbanizable Genérico ó Suelo No Urbanizable Especial y que por tener algún valor específico a proteger (en el caso del suelo no urbanizable genérico) o bien por ser manifiestamente inadecuado para el desarrollo urbano por causa de la existencia de riesgo o por encontrarse al servicio de la protección del dominio público (en el caso del suelo no urbanizable especial) y que por tanto no se destinan a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a actividades acordes con su naturaleza de medio rural.*

2.- *El Suelo No Urbanizable se clasifica de la forma siguiente:*

a) *Suelo No Urbanizable Genérico: Es el que no se sujeta por la Ley Urbanística de Aragón a medidas especiales de protección, su régimen es el contenido de forma general en el artículo 21 de la Ley Urbanística de Aragón, la razón de su existencia radica en la consideración como valor a proteger por el planeamiento del particular paisaje del municipio así como por la conveniencia de salvaguarda del soporte de la actividad agropecuaria en su acepción más amplia .*

b) *Suelo No Urbanizable Especial: En defensa de los valores que representa y según lo establecido en los artículos 19 y 20 del precitado texto, se delimitan ciertos espacios de Suelo No Urbanizable al que se equiparan un régimen especial de protección de forma que estará prohibida cualquier utilización del suelo que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico que se quiera proteger.*

*Comprende a su vez las siguientes divisiones:*

a) *De protección del cauce del Jalón y de las infraestructuras supramunicipales.*

**b) De protección del casco histórico. Tal y como se detalla en la Memoria del PGOU. la definición del Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Casco Histórico, se realiza con la finalidad de redactar los correspondientes Planes Especiales en los que se analicen los riesgos específicos de cada uno de los ámbitos y se propongan las obras e instalaciones que eliminen o reduzcan hasta límites razonables el riesgo analizado en cada uno de los ámbitos en los que se divida el perímetro señalado.**

*La delimitación de las distintas clasificaciones es la reflejada en los planos de clasificación del Suelo.”*

---

**4º.-**

- *Aportar Estudio de Inundabilidad informado por órgano competente por razón de la materia con relación al barranco existente en lo que afecte al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, por la eventual aplicación de lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.*

**En el expediente municipal de la tramitación del PGOU consta certificado del secretario del Ayuntamiento, acreditando haber solicitado dicho informe hace más de dos años y medio, sin que hasta la fecha haya sido remitido por la CHE.**

**Según parece el análisis específico solicitado, se refiere a la calle y camino existente desde el antiguo matadero hasta el cementerio.**

**Se aporta como anejo a la presente justificación del cumplimiento del Acuerdo de CPOTZ, el referido estudio hidrológico y análisis de inundabilidad para la avenida de periodo de retorno de 500 años, comprobándose que se trata de una cuenca de reducidas dimensiones y cuyo caudal, aún para la avenida de referencia no resulta susceptible de provocar daños catastróficos. No obstante, del estudio hidrológico, se deduce la necesidad de realizar determinadas obras hidráulicas, para conducir las aguas hasta el Jalón. Estas obras se consideran como “Sistema General”, y así se refleja en la planimetría correspondiente.**

**5º.-**

- *Necesidad de delimitar gráficamente el Suelo No Urbanizable Genérico. Con relación a este tipo de Suelo es necesario eliminar su configuración como suelo residual por aplicación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes, y dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 b) de la Ley Urbanística de Aragón, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones estableciendo el motivo de protección del Suelo No Urbanizable Genérico.*

**En la planimetría del Plan General, se introduce la calificación de “Genérico” que no se encontraba en el documento analizado por esta CPOTZ, además de ello, se introduce la justificación de la clasificación por el PGOU del suelo no urbanizable genérico. Seguidamente se detalla dicha matización:**

**“NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO 1 NORMAS GENERALES**

**Artículo 100.- Definición. clasificación y régimen general**

**1.- Son los terrenos del término municipal incluidos en el PGOU en las clases de Suelo No Urbanizable Genérico ó Suelo No Urbanizable Especial y que por tener algún valor específico a proteger (en el caso del suelo no urbanizable genérico) o bien por ser manifiestamente inadecuado para el desarrollo urbano por causa de la existencia de riesgo**

---

o por encontrarse al servicio de la protección del dominio público (en el caso del suelo no urbanizable especial) y que por tanto no se destinan a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a actividades acordes con su naturaleza de medio rural.

2.- El Suelo No Urbanizable se clasifica de la forma siguiente:

**a) Suelo No Urbanizable Genérico: Es el que no se sujeta por la Ley Urbanística de Aragón a medidas especiales de protección, su régimen es el contenido de forma general en el artículo 21 de la Ley Urbanística de Aragón, la razón de su existencia radica en la consideración como valor a proteger por el planeamiento del particular paisaje del municipio así como por la conveniencia de salvaguarda del soporte de la actividad agropecuaria en su acepción más amplia .”**

6º.-

- *Justificar adecuadamente el cambio de tipología de las edificaciones en torno de la travesía antigua y la carretera a Nuévalos en las que se sustituye su zonificación de casco histórico por la de Ensanche Grado 1.*

Según parece, la deficiencia se refiere a un grupo de edificaciones ubicadas junto al puente existente sobre el Jalón. En efecto, considerando que se respeta la delimitación de las manzanas actualmente existentes, y que al tratarse de edificios preexistentes de alguna entidad, bien merecen ser recogidos dentro de la tipología que se asocia al casco histórico. En todo caso, la inclusión como zona de ensanche no obedece sino a perseguir una cierta coherencia y tratamiento unitario de la edificación de renovación a lo largo de la travesía hacia Nuévalos. El Ayuntamiento reconsiderando la decisión inicial, propone que dichas manzanas sean clasificadas como casco histórico.

7º.-

- *Recomendar que el Ayuntamiento replantee la coexistencia del uso industrial y residencial en la zona definida como Sector 1 de Suelo Urbanizable Delimitado en los términos establecidos en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

A pesar de que estudiando el ámbito de forma abstracta, parece que la propuesta de la CPOTZ sería la más adecuada, el Ayuntamiento de Alhama no puede recogerla en su PGOU. Por las siguientes razones:

-En primer lugar, se debe advertir que la antigua factoría de Colchones Sema, ha sido adquirida recientemente para la instalación de una fábrica de luminarias que da trabajo a un porcentaje muy importante de la población activa de Alhama. Que dicha actividad, principalmente de ensamblaje de piezas, no provoca molestias en el vecindario, no existiendo constancia en el Ayuntamiento de queja o de reparo alguno al desarrollo de dicha actividad por parte de ciudadano alguno.

-En segundo lugar, se debe advertir que el acceso de vehículos pesados se encuentra resuelto actualmente mediante vial paralelo a la carretera nacional y que el reducido tráfico de dichos vehículos no ocasiona trastorno alguno en el devenir diario del municipio.

-Además, sin perjuicio de que dicha actividad existente deba permanecer en la ubicación señalada, ello no obsta para que tampoco sea conveniente el incremento de superficie industrial junto al viario principal del casco urbano. Por todo ello, y considerando que se trataba de una “RECOMENDACIÓN” el

---

**Ayuntamiento decide mantener la definición de los usos tal y como figura en el documento del PGOU suspendido.**

**8º.-**

- *Aportar informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón con relación al Catálogo que forma parte de la documentación propia del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Aragón, de conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.*

**Se ha solicitado el nuevo informe, cumpliendo con lo solicitado por la Comisión Provincial de Patrimonio.**

**9º.-**

- *Corregir las Ordenanzas y Normas Urbanísticas en los términos señalados en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

**Se aportan las Ordenanzas ya corregidas.**

Abril de 2002. El Equipo Redactor

AZ Ingeniería S.L.

---