

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Es objeto del presente documento, mediante las oportunas correcciones, Adaptar las NNSS del Municipio de Magallón a Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo señalado en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Urbanística de Aragón.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 6 de Abril de 2000, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Magallón, con señalamiento de prescripciones, dándose por subsanadas en el acuerdo de la sesión celebrada el 26 de Octubre de 2000.

En el citado acuerdo se ponía en conocimiento del Ayuntamiento de Magallón que por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio no se tramitarían modificaciones de sus NNSS que no vengan acompañadas de un expediente de Adaptación, o en su caso Homologación, a la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

Por tanto, habida cuenta que sé esta produciendo un incremento, tanto de las actividades residenciales y en especial de las industriales, y consecuentemente tener que realizar de forma urgente ligeras modificaciones del suelo residencial, y de forma especial la ampliación de la superficie del suelo industrial, el Ayuntamiento de Magallón necesita proceder, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, a Adaptar las NNSS a Plan General.

Se corrige ligeramente en este documento el límite del suelo urbano en su parte Este, que por error de transcripción se encontraba incorrectamente definido en el documento vigente, y que no afecta a la estructura general del suelo urbano.

2.- ANTECEDENTES

En este apartado se reproduce de forma esquemática y actualizado todo el proceso administrativo desde el primitivo PDSU hasta la Adaptación de las NNSS a Plan General.

La Diputación General de Aragón, tras la convocatoria de concurso de adjudicación de los trabajos de redacción, entre otras, de las Normas Subsidiarias el 7 de Septiembre de 1.982, acordó encargar las mismas al equipo técnico dirigido por el Arquitecto D. Juan Rubio del Val, el 3 de mayo de 1.983. Diversas circunstancias hicieron que los trabajos de elaboración de la información urbanística a partir de la cartografía aportada en su momento, que hubo de ampliarse en cuanto a su extensión, no se iniciaran hasta finales del año 1.984, finalizando en Marzo de 1.985.

La renuncia, en el 2º trimestre de 1.997, del Arquitecto antes mencionado, ante la imposibilidad de continuar con el compromiso adquirido, por razones de tipo profesional, y por tanto la cancelación-liquidación del contrato que lo vinculaba a dichos trabajos, una vez hecha entrega previamente del documento que fue sometido a Aprobación Inicial, cuyo acto administrativo tuvo lugar en el Pleno celebrado el 1 de Diciembre de 1.994, así como la redacción posterior del informe a las alegaciones presentadas (3-IX-96), llevó aparejado la necesidad de encargar la finalización de las NNSS, es decir, hasta la Aprobación Definitiva, a otro técnico, recayendo este nuevo encargo al Arquitecto que suscribe este documento, D. Luis Martínez García, mediante hoja de encargo visada por el C.O.A.A. el 27 de Mayo de 1.997.

A partir de dicha fecha se realizaron ligeros cambios consistentes en la actualización de datos, la incorporación de alegaciones presentadas por los particulares, durante el periodo de exposición pública, y aprobadas por el Ayuntamiento, así como las sugerencias de la propia corporación y finalmente la introducción de correcciones, propuestas por el Arquitecto redactor.

En resumen la documentación que se presentó, se correspondía con la aprobada inicialmente por el Ayuntamiento, manteniéndose, en términos generales, los criterios, objetivos y justificaciones contenidas en la Memoria Justificativa con las modificaciones antes reseñadas, al igual que el documento correspondiente a las Ordenanzas y Normas Urbanísticas, manteniéndose con pequeñas variaciones la Memoria, Planos Informativos, por ser poco relevantes los cambios producidos.

Se incluyó en ese documento la última Modificación Puntual aprobada por la C.O.T. en sesión celebrada el 14 /X/1.997, consistente entre otras, en la ampliación del Suelo Urbano.

Dicho documento, tras ser aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de Marzo de 1998, fue sometido a Aprobación Definitiva ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que en sesión celebrada el 13 de Noviembre de 1998, acordó suspender la aprobación definitiva, hasta tanto se subsanasen determinadas deficiencias, proponiendo un nuevo periodo de información pública.

Como consecuencia de lo anterior, y tras realizar los tramites oportunos, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 15 de Abril de 1999, aprobó inicialmente el nuevo documento elaborado en el que se recogían las deficiencias señaladas, y sometiéndose al tramite de información pública mediante anuncios en el BOP del 7 de Mayo de 1999 y BOA de 12 de Mayo de 1999, resultado de la cual se presentaron nueve alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Magallón de 30 de Diciembre de 1999, acordó aprobar provisionalmente el documento redactado, con la estimación de la mayoría de las alegaciones.

Remitido dicho documento a la CPOT, en sesión celebrada el 6 de Abril de 2000, adoptó el acuerdo de aprobar Definitivamente las NNSS de planeamiento de Magallón, según proyecto visado por el COAA el día 20 de Enero de 2000, con prescripciones, las cuales se dieron por subsanadas por la CPOT, en sesión celebrada el 26 de Octubre de 2000, tras la documentación presentada y aprobada por el Ayuntamiento el 8 de Septiembre de 2000.

Finalmente se incluyen en el nuevo documento las resoluciones de los Recursos de Alzada interpuestos por D. José Ignacio Chueca Espeleta, estimado con fecha 20 de septiembre de 2000 y la resolución, con estimación parcial, del Recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Magallón con resolución de fecha 17 de Octubre de 2000.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

En documento aparte se ha analizado el conjunto de la información sobre el medio físico, las actividades económicas, la población y las características del núcleo urbano en cuanto al estado actual de la edificación (usos, ocupación, estado de conservación, edificación singular), los equipamientos y las infraestructuras básicas (redes de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica), así como el conjunto de su estructura urbana por zonas. Capítulo aparte de la información analizada constituye el dedicado a los planeamientos anteriores (Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas) y Normas Subsidiarias (NN.SS.)

Dado que no se han producido, hasta la fecha, modificaciones sustanciales que pudieran alterar las previsiones realizadas en los distintos documentos aprobados, se mantiene básicamente los criterios expuestos en el documento anterior.

3.1. Análisis resumido de la información urbanística.

De manera esquemática se señalan algunas de las conclusiones más significativas, que a nuestro juicio, es posible extraer de la información analizada:

- Confirmación de las tendencias, sobre el lento crecimiento poblacional.
- El escaso crecimiento o la aparición de nuevos sectores productivos distintos de los tradicionales agrícolas y ganaderos (en menor medida), y aún la pérdida de puestos de trabajo en estos sectores debido a la mayor racionalización de las explotaciones, a la tradicional escasez de lluvias que en estos años se ha acentuado, al carácter familiar en régimen de autoconsumo de las escasas zonas de regadío, etc.
- Por contraste con las anteriores consideraciones poco halagüeñas, debemos reafirmar un potencial de crecimiento económico sustentado en la excelente localización geográfica del municipio para atraer a determinados sectores industriales (transformación de productos agrícolas, sector de la distribución, industria auxiliar del automóvil, etc.) Su situación junto al eje de comunicaciones del corredor del Ebro. (Autovía, carretera nacional y ferrocarril, en Gallur) que une las regiones más pobladas y desarrolladas del país y puerta de Europa, hacen aconsejable una oferta de suelos para los usos industriales y residenciales, en menor grado.
- El PDSU era insuficiente para proteger adecuadamente algunas zonas del suelo no urbanizable que constituye la riqueza agrícola del municipio (zonas de huerta tradicional, cauces de ríos, masas forestales, etc.), de usos tradicionales como las bodegas enterradas o de protección junto al futuro embalse de la Loteta.
- El núcleo urbano de Magallón, aunque extenso, por sus características topográficas y crecimiento en torno a los ejes de comunicación, presenta ciertas dificultades para ofertar suelo potencialmente urbanizable destinado a satisfacer la demanda de nuevas viviendas para agricultores y para usos residenciales estacionales.
- A pesar del indudable esfuerzo hecho por las últimas Corporaciones municipales en renovar y mejorar las infraestructuras básicas del núcleo urbano (nuevas pavimentaciones de calles, renovación de buena parte de la red de abastecimiento de agua, construcción reciente de un nuevo depósito de agua, etc.) todavía existen carencias en esta materia que condicionan el crecimiento del suelo urbano.
- En estos últimos años el municipio se ha dotado de nuevos equipamientos de gran importancia: Rehabilitación del edificio de las antiguas escuelas para Centro Cultural; construcción de una sala polivalente para usos deportivos y culturales de 900 m². de pista, graderío y vestuarios; obras de consolidación y reparación de la Iglesia Parroquial y mejora de su entorno más próximo; construcción de piscinas municipales (junto a la Sala Polivalente y zona verde pública, conformando el principal espacio de equipamientos del municipio); Construcción de un Centro de Día y Residencia. etc., entre las más destacables. Estas mejoras han de redundar en la fijación de población estable y joven en el municipio y pueden favorecer la ocupación estacional de las actuales viviendas y aun de otras nuevas a construir (fines de semana, verano, etc.)
- Se ha confirmado la tendencia apuntada ya cuando se redactó el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (P.S.D.U.) de consolidación y rehabilitación de numerosas viviendas en el Casco Antiguo tradicional, generalmente para uso ocasional.
- La necesidad de proteger adecuadamente los valores ambientales y estéticos de algunos entornos urbanos y aun de edificios singulares de notable valor arquitectónico, es otra de las carencias del planeamiento vigente que será preciso corregir con las presentes Normas.
- Otra de las carencias observadas del anterior P.D.S.U., se refiere a la falta de normativa y de zonas aptas para los usos agrícolas y ganaderos en zonas próximas al casco urbano, que no sean incompatibles (olores, ruidos, etc.) con el uso residencial predominante.
- Finalmente se señala la necesidad de prever algunas zonas aptas para el uso industrial junto a las vías de comunicación que atraviesan el municipio en colaboración y coordinación con la recién creada Mancomunidad de Servicios "Puerta del Moncayo".

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES ADOPTADOS PARA EL SUELO URBANO.

Tras el análisis efectuado de la información urbanística, la delimitación, clasificación y zonificación de una parte del suelo como urbano, además de ajustarse a lo señalado en la Ley Urbanística de Aragón, tiene los siguientes.

4.1. Objetivos generales y particulares del Suelo Urbano

- Racionalización y simplificación de las zonas señaladas en el P.D.S.U., a los efectos de su posterior regulación mediante normas de edificación y usos en cada una de ellas.

- Revisión de las vigentes normas de edificación en relación con las condiciones de volumen, de uso y estética en cada una de las zonas señaladas para el suelo urbano.

- Completar las tramas urbanas existentes en las zonas extremas del suelo urbano, mediante operaciones puntuales que permitan completar el viario existente, la obtención de espacios libres o destinados a ampliar los actuales equipamientos, y el aprovechamiento racional del suelo para la edificación preferentemente destinada a la vivienda unifamiliar agrícola (adosada) o en parcela aislada.

- Tratar de invertir la tendencia más reciente de abandono de las partes más altas y originarias del casco urbano tradicional, prosiguiendo con las operaciones emprendidas en estos años, de obtención de espacios libres y acondicionamiento de la red viaria en esas áreas. En concreto se pretende señalar como espacio libre de uso público la plataforma superior del casco, entre la Iglesia y los depósitos de agua, recuperando para el uso público la antigua Pza. del Castillo, origen del núcleo urbano actual, con unas bellas vistas del pueblo y de sus alrededores.

- Recuperación para el uso peatonal rodado del principal eje de comunicación que separaba el casco urbano tradicional de los ensanches posteriores, una vez finalizaron las obras de la variante. El diseño de esta vía urbana contemplará de modo especial su utilización peatonal y la plantación de arbolado en las zonas más anchas de la misma.

- Dar solución, en continuidad con la trama actual, al ensanche situado entre la antigua Carretera Nacional y la Carretera a la Almunia. La actual situación de toda esa zona con clara vocación de constituir el natural crecimiento del suelo urbano y de enlace con el área susceptible de ser urbanizada, (suelo urbanizable), junto con el desarrollo en esta zona de las redes generales, así lo aconsejan.

- Configurar junto al Pabellón Polideportivo y el emplazamiento de las Piscinas Municipales, una gran zona de equipamiento deportivo y de espacios verdes de uso público.

4.2. Zonificación del suelo urbano

El suelo urbano ha sido dividido en zonas homogéneas desde el punto de vista de las tipologías y usos de la edificación más frecuentes en ellas o que se proyectan para éstas.

Estas zonas, cuyos límites se han señalado en los planos de ordenación urbanística con diferentes tonos o tramas, son las siguientes:

4.2.1. Zona intensiva de casco antiguo tradicional

Corresponde al casco urbano más antiguo y en ella podrán ubicarse todos los usos tradicionales de los mismos (residencial privado, comercial en plantas bajas, culturales y de equipamientos para servicios), así como otros más excepcionales (pequeños hostales, talleres, oficinas, etc.) con las limitaciones que señala el

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas y las que los hagan incompatibles con los usos predominantes antes señalados.

Las condiciones generales de edificación serán las habituales en este tipo de tramas urbanas consolidadas, a fin de que las nuevas edificaciones o reformas de las existentes no alteren ni rompan el ambiente urbano característico de ellas. Así, se propone que el número máximo de plantas sea, con carácter general: tres (planta baja más dos alzadas) y 10,50 mts. de altura de cornisa. Se definirán en las Ordenanzas las formas de medir ambos parámetros para calles en desnivel, esquinas, etc.

Los materiales de fachadas, cubiertas, etc. serán los tradicionales de la zona, no permitiéndose vuelos cerrados, grandes salientes, huecos de proporciones rectangulares, etc., de acuerdo con la normativa de protección estética.

4.2.2. Zona intensiva de ensanche

Esta zona señalada en los planos de ordenación, corresponde fundamentalmente a la parte más nueva del casco urbano, como expansión reciente de éste, situada en la zona entre carreteras.

Para esta zonificación se prevé permitir los mismos usos señalados en el casco antiguo, ampliándolos a usos industriales o agrícolas (naves, almacenes, etc.) con limitaciones a su tamaño (alturas, superficies, etc.) que desvirtúen el carácter urbano de la zona.

La tipología de edificios residenciales autorizadas para esta zona serán las de vivienda unifamiliar adosada o aislada ajustada a alineaciones o la edificación colectiva con igual condición.

4.2.3. Zona residencial unifamiliar en parcela adosada o aislada.

Esta zonificación se señala con la finalidad de recoger la existencia, de hecho, de este tipo de viviendas unifamiliares en algunas zonas extremas del casco urbano junto a la Carretera de la Almunia, camino Antiguo Ferrocarril y Carretera de Zaragoza.

El uso permitido en estas zonas será exclusivamente el de vivienda unifamiliar, autorizándose la construcción tanto del tipo de las denominadas aisladas, esto es que la edificación se retranquee de todos los linderos, como las del tipo de las denominadas pareadas, adosada o en hilera, en los que la edificación se ajusta a alguno o a todos los linderos y al frente de las calles o con retranqueos máximos a éstas, regulados por alguna medida máxima o mínima.

En los supuestos indicados en los planos de permitirse ambos tipos: aislada y adosada, éstos se ordenaran de forma homogénea en manzanas completas, por tramos, etc., y en todo caso se justificará mediante el oportuno Estudio de Detalle la ordenación propuesta.

4.2.4. Zona de vivienda agrícola

Esta zonificación, señalada para las dos únicas actuaciones unitarias existentes (Cooperativa San Lorenzo y Cooperativa Marbadón) de este tipo de vivienda adosada con amplios espacios al fondo de la parcela y locales para el almacenamiento o el estacionamiento de vehículos agrícolas, contemplará los usos y condiciones de volumen existentes. Si bien puede ser más conveniente si así se estima más adelante, asimilar esta zona a la anteriormente señalada, recogiendo específicamente las características de este tipo de edificación cuya demanda previsible lo hace totalmente aconsejable.

4.2.5. Zona agrícola, ganadera y pequeña industria

Esta zona se señala con la finalidad de recoger la existencia de hecho de algunas construcciones dedicadas a usos agrícolas, pequeños almacenes, etc., en el cuadrante noroeste del casco urbano y en continuidad con él, con una cierta tendencia a consolidarse como tal zona.

Esta zona se desarrollará a través de una Unidad de Ejecución para garantizar la ejecución de las infraestructuras necesarias.

En todo caso, los usos permitidos en esta zona se ajustarán a la normativa vigente sobre los usos molestos, insalubres, nocivos o peligrosos (reglamento y normas de la D.G.A. para granjas y establecimientos similares):

4.2.6. Otras zonas de suelo urbano

El resto de zonas señaladas en el plano de calificación, se destinarán a los siguientes usos:

a) Equipamientos y servicios: Se recogen los ya existentes.

b) Zonas verdes públicas: Se recogen las ya existentes de hecho.

c) Espacios libres de uso público: Se recogen los ya existentes de hecho y la zona situada entre los depósitos municipales de agua y la Iglesia Parroquial, en la plataforma superior del casco urbano, a fin de recuperar una zona de ruinas y escombros para el uso público como espacio libre, sobre el que el Ayuntamiento proyecta su adecuación (pavimentación, plantación de arbolado, alumbrado, etc.)

4.3. Desarrollo del Suelo Urbano no consolidado: Unidades de Ejecución.

Los instrumentos para el desarrollo del suelo urbano, serán los Estudios de Detalle, y los Proyectos de Reparcelación previstos en ellas, sin perjuicio de las facultades del Ayuntamiento para recurrir a Planes Especiales o a Estudios de Detalle no previsto en las mismas.

Se establecen Unidades de Ejecución delimitadas en el P.G.O.U., y señaladas en los planos de ordenación, para el desarrollo de Suelo Urbano no consolidado. Se divide la UE-2 en dos partes, manteniendo ésta según los límites primitivos, y creando la UE-5, que ocupa el resto de la superficie.

Dicha ejecución, en las referidas Unidades de Ejecución, no podrá iniciarse sin la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. En consecuencia tampoco podrán concederse, hasta tanto, licencias de parcelación, edificación o modificación de las construcciones.

Podrá solicitarse licencia de edificación sobre los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, aun cuando no tengan la consideración de solar, cuando, respecto a los mismos se den las circunstancias indicadas en el Art. 41.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A continuación se señalan para las Unidades de Ejecución, las fichas conteniendo los objetivos, condiciones y determinaciones específicas de cada una de ellas.

En cuanto a las pequeñas diferencias de superficie en las Unidades de ejecución, indicar que estas se deben a una nueva medición más rigurosa, realizada sobre la nueva cartografía aportada con posterioridad al cálculo inicial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-1

SITUACIÓN:

Terrenos junto a la Iglesia de los Dominicos, delimitados por el límite del Suelo Urbano al Norte, antigua vía de Ferrocarril al Este, Camino del Convento al Sur y Carrera de Bisimbre al Oeste.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano no consolidado.

SUPERFICIE BRUTA: 6.700 m².

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Completar suelo urbano, obtención de espacio público frente a la Iglesia de los Dominicos y ordenación de volúmenes.

CESIONES: Viales: 820 m² (12,24%)
Espacio público: 600 m² (8,96%)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Zona Residencial unifamiliar GRADO 1.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: 1 m²/m²

APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE: 0,62 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado al cumplimiento de lo previsto en las Normas Urbanísticas relativo a Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-2

SITUACIÓN:

Terrenos delimitados por fondo de parcelas recayentes a C/Tenor Fleta, al Norte y parcelas recayentes antigua vía Ferrocarril, al Sur.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano no consolidado.

SUPERFICIE BRUTA: 26.390 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Completar el Suelo Urbano, obtención de nuevo vial y ampliación zona verde, desarrollo de infraestructuras y sistema de comunicaciones.

CESIONES: Para viales perimetrales, según definición del Plan Especial.
Zona verde 800 m².
Viales: 2.200 m²
Equipamiento (Matadero Mpal.): 400 m²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Zona Residencial unifamiliar aislada GRADO 2.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: 1 m²/m²

APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE: 0,87 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

DETERMINACIONES:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado al cumplimiento de lo previsto en las Normas Regulatoras relativo a Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-3

SITUACIÓN:

Terrenos situados al Oeste del núcleo, delimitados por la Avda. Reino de Aragón, Campo de Fútbol, límite de Suelo Urbano, Urbanizable.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano no consolidado.

SUPERFICIE BRUTA: 27.850 m².

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención de viales, distribución de propiedades y zona verde pública.

CESIONES: Viales: 7.200 m² (25,85%)
Zona verde: 5.760 m² (20,68%)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Intensiva Ensanche.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: 2,5 m²/m²

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 1,34 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Proyecto de Reparcelación / Urbanización.

DETERMINACIONES:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado al cumplimiento de lo previsto en las Normas Reguladoras relativo a Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-4

SITUACIÓN:

Terrenos situados al Noroeste del núcleo, delimitados por Camino Viejo, C/ San Miguel y Suelo no Urbanizable.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano no consolidado.

SUPERFICIE BRUTA: 18.250 m².

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención de viales y desarrollo de infraestructuras.

CESIONES: Viales: 2.000 m²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Agrícola Industrial.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: 1,00 m²/m²

APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE: 0,89 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Reparcelación / Proyecto de Urbanización.

DETERMINACIONES:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado al cumplimiento de lo previsto en las Normas Regulatoras relativo a Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-5

SITUACIÓN:

Terrenos situados al Noreste del núcleo, correspondientes a parcelas recayentes al Camino de la Vía.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano no consolidado.

SUPERFICIE BRUTA: 42.880 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención de viales y desarrollo de infraestructuras.

CESIONES: Regularización de alineaciones.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Residencial unifamiliar, grado 2.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: 1,00 m²/m²

APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE: 0,83 m²/m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Reparcelación / Proyecto de Urbanización.

DETERMINACIONES:

El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado al cumplimiento de lo previsto en las Normas Regulatoras relativo a Unidades de Ejecución.

4.4. Criterios de protección en el Suelo Urbano.

Se ha incluido en las Normas Regulatoras (Ordenanzas), como Anexo al Título I de las mismas, una relación de edificios situados en el término municipal, aunque la mayoría de ellos se encuentran en el Casco antiguo, clasificados según su interés: monumental, arquitectónico o ambiental.

Tal clasificación que se propone está basada en los estudios realizados por el Instituto de Estudios Borjanos y en la Catalogación que en su día hizo el anterior Ministerio de Cultura con alguno de los edificios existentes en la localidad.

Las ordenanzas, en su Título I (capítulo X), regulan las condiciones de edificación: reforma o sustitución en su caso, en los edificios indicados con criterios de protección, primando los objetivos de mantenimiento y rehabilitación de los edificios más significativos del caso tradicional de Magallón.

En el Título II de las Normas Regulatoras, se dan instrucciones e indicaciones acerca de las condiciones estéticas que deben cumplir los proyectos de edificación en cada una de las zonas del Suelo Urbano, con especial mención a las que se han de situar en el Casco Antiguo. Asimismo se dan normas de urbanización (pavimentos, etc.) para esas zonas.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES ADOPTADOS EN EL SUELO URBANIZABLE.

5.1. Suelo urbanizable para usos residenciales

Analizada la existencia, en continuidad con el suelo urbano calificado, de áreas con aptitud para la urbanización, se ha visto que los terrenos situados al oeste del casco urbano situados a ambos lados de la Carretera Nacional en dirección a Soria, cumplían con la mayor parte de los requisitos exigibles a esta clase de suelo.

La conexión con las vías de comunicación generales y su enlace con el suelo urbano, la planimetría de los terrenos, el tamaño y número de las parcelas, el tipo de cultivo de éstas, etc., favorecen, sin duda, su inclusión en esta clase de suelo para usos residenciales.

Se ha optado finalmente por delimitar dos áreas de 17.640 m². y 27.375 m²., respectivamente, señaladas en los planos de ordenación, situadas en el sector oeste, a ambos lados de la carretera .

Se pretende que la ordenación de estas dos áreas, a desarrollar mediante los preceptivos Planes Parciales, enlacen a través de viarios proyectados de unión con las zonas de ensanches existentes.

Por tanto, dadas las características antes descritas, se clasifican las dos zonas residenciales como urbanizables delimitadas.

A continuación señalamos de forma esquemática las determinaciones y condiciones generales de las citadas áreas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: ÁREAS SUZ-R1 y SUZ-R2

DELIMITACIÓN: Se establecen los mismos criterios para ambas áreas.

- La indicada en planos de ordenación.
- Superficie total aproximada: Área SAU-R1 = 17.640 m².
Área SAU-R2 = 27.375 m².

USOS:

- Uso dominante: Residencial en densidad media.
- Usos compatibles: Pequeña industria, comercial, almacenes, etc., de modo similar a la zona intensiva de ensanche del suelo urbano.
- Otros usos: Equipamientos (Deportivo, ocio, etc.) zonas verdes, espacios libres, comercial en uso exclusivo, etc.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

- Unidad territorial: La unidad territorial mínima de actuación, a los efectos de su desarrollo en planes parciales, será la totalidad de cada uno de los polígonos o áreas delimitadas.
- Aprovechamiento: El uso residencial predominante, podrá ordenarse mediante las tipologías permitidas que serán: Edificación colectiva en manzana cerrada, vivienda unifamiliar adosada, vivienda agrícola, de acuerdo con las limitaciones de altura, ocupación, etc. señaladas para estas tipologías en las Normas Reguladoras.
Densidad: 30 viv/Ha sobre suelo bruto
Aprovechamiento: 1 m²/m²
- Cesiones: Se señalarán en el Plan Parcial, las cesiones de terrenos destinadas a viales, a zonas verdes, equipamientos y dotaciones, con arreglo, a los estándares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y sus Anexos. Debiendo agrupar las destinadas a equipamientos y zonas verdes, preferentemente, junto a los terrenos de propiedad municipal que pudieran existir, a fin de conformar una única área pública de uso deportivo y de espacios libres.

5.2. Suelo urbanizable para usos industriales

En el plano de todo el termino municipal a escala 1:25.000 (ampliación del 1:50.000 de la cartografía militar de la zona), se ha señalado la zona, próxima al nudo de carreteras y autopista, en la zona denominada Portal del Moncayo, susceptible de ser clasificada como suelo urbanizable de uso industrial.

Al no disponer de cartografía a escala adecuada de la zona, no ha sido posible delimitar con precisión las propiedades municipales (entre 10 y 20 Has) en la zona que el Ayuntamiento desea incluir, junto a otras privadas, en esa clase de suelo. La ubicación de la misma es idónea para el uso industrial, sin embargo la dificultad del abastecimiento de agua, condicionará la ejecución de las posibles obras de urbanización. En estos momentos existe dotación presupuestaria para realizar sondeos a la búsqueda de pozos con capacidad suficiente. El vertido y el resto de infraestructuras (accesos, electricidad, etc.) podrán ser objeto de un Plan Especial de Infraestructuras o un Plan Parcial de ordenación del suelo industrial en el que previa o simultáneamente al mismo se haya estudiado la viabilidad técnica del mismo.

La demanda de varias industrias, en estos últimos años, de terrenos calificados y susceptibles de ser urbanizados, hacen totalmente necesaria la previsión de un suelo de este tipo, si bien se opta por clasificarlo como suelo urbanizable no delimitado, habida cuenta que recientemente se han desarrollado, a través del preceptivo Plan Parcial, los terrenos clasificados como urbanizable en las NNSS anteriores para uso industrial en el paraje Montecillos, clasificados en el presente documento como Suelo Urbano no consolidado.

6.- EL SUELO NO URBANIZABLE

6.1. Definición

Según lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley 5/1999 constituirán el suelo no urbanizable del Término Municipal de Magallón, todas aquellas superficies no calificadas como suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto no destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a utilidades concordantes con su carácter de medio rural.

6.2. Desarrollo en suelo no urbanizable.

Los instrumentos para el desarrollo de esta clase de suelo, serán los Planes Especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales, mejora del medio rural y desarrollo de los sistemas generales según lo previsto en el Art. 57 de la Ley 5/1999.

6.3. Zonas establecidas.

El suelo no urbanizable del Término Municipal de Magallón se clasificará de la forma siguiente:

1. Suelo no urbanizable genérico (SNU).
2. Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP)
 - 2.1. S.N.U.E.P. : Zona de regadío
 - 2.2. S.N.U.E.P. : Zona de bodegas subterráneas
 - 2.3. S.N.U.E.P. : Zona de influencia del Pantano de la Loteta.

7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En relación con este documento, establecido por el art.40 de la Ley 5/99, dado que el PGOU, en suelo urbano, no plantea la creación de nuevas áreas y por lo tanto el desarrollo de nuevos sistemas generales, y que la implantación de las nuevas infraestructuras, en suelo urbano no consolidado, se resuelven o se encuentran adscritas a las unidades de ejecución; así como los terrenos clasificados como urbanizables delimitados, igualmente tienen como soporte viarios consolidados y dotados de infraestructuras, por tanto no es necesario la elaboración de un estudio económico financiero.

8.- FINAL

Habiéndose finalizado los trabajos de redacción de la Adaptación de las NNSS de Magallón a Plan General de Ordenación Urbana, que comprenden los siguientes documentos: Memoria Informativa, Planos de información urbanística, Memoria Justificativa de la ordenación propuesta, Planos de ordenación urbanística, Normas u Ordenanzas Reguladoras (Texto Refundido), las cuales se sometieron a la aprobación de los organismos pertinentes (Ayuntamiento de Magallón y CPOT), según el procedimiento y plazos establecidos en la Normativa vigente, con aprobación definitiva por la CPOT de Zaragoza en sesión celebra el 6 /IV/ 2000, (BOA 7-6-00 y BOP 8-6-00) y 26/X/2000 con cumplimiento de prescripciones, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Urbanística de Aragón, se pretende acreditar que las NNSS reúnen las determinaciones exigibles por la Ley para su Adaptación a Plan General de Ordenación Urbana.

En Zaragoza para Magallón, Enero de 2002

Fdo: Luis Martínez García
- Arquitecto -

**ADAPTACIÓN DE LAS NNSS DE MAGALLÓN A PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA A LA LEY 5/99**

- TEXTO REFUNDIDO – Acuerdo C.P.O.T. 26 octubre 2000
- RESOLUCIÓN RECURSO ALZADA de D. José Ignacio Chueca Espeleta, 20 septiembre 2000
- RESOLUCIÓN, (Consejero O.P.U.T.), RECURSO ALZADA del Ayuntamiento de Magallón, de fecha 17 de octubre 2000

MEMORIA JUSTIFICATIVA