



AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
diciembre 2003**



**AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
noviembre 2001**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOBRADIEL

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1 ANÁLISIS GEOGRÁFICO.

El estudio del medio físico determina la capacidad de soporte del medio a los distintos usos del suelo, su vulnerabilidad y las condiciones de restricción, implantación y gestión de dichos usos. Se trata de identificar la aptitud de cada espacio, en función de sus características intrínsecas, para los distintos usos posibles del suelo.

1.1 Encuadre geográfico.

El municipio de Sobradiel se encuentra situado en el centro de la Depresión del Ebro, una de las grandes unidades morfoestructurales del cuadrante nororiental de la Península Ibérica. El sector central de esta gran unidad aparece definido por una fisonomía relativamente homogénea, ligada a su personalidad geográfica, su topografía, su ocupación vegetal, su clima y geomorfología.

El espacio funcional de Zaragoza-capital trasciende el territorio administrativo de la ciudad y engloba el de otros municipios, bajo el nombre de comarca de la ribera del Ebro, comarca de Zaragoza, o espacio metropolitano, con unas características naturales y geomorfológicas muy marcadas, donde destacan los cursos de agua con los bio-sistemas asociados. Sobre este medio natural se asienta, por una parte, el conglomerado urbano formado por un núcleo compacto que se extiende en torno a los ejes de comunicación, y por otra, la huerta con sus ricos regadíos, espacio predominante alrededor de los núcleos de población y parte inseparable de su identidad y cultura.

El término municipal de Sobradiel se halla situado en la parte central de la depresión terciaria del Ebro, a unos 15 km de Zaragoza. Linda al O con La Joyosa y Torres de Berrellén, al N con Torres de Berrellén y Zaragoza, al E con Utebo y Zaragoza, y al S con Zaragoza. Sus coordenadas geográficas son 41°44' de latitud y 1°4' de longitud. La superficie total del término municipal es de 1.212 ha.

1.2 Geología.

La depresión del Ebro, en la que se encuentra Sobradiel, se forma a mediados del Terciario como consecuencia de la orogenia alpina, que da lugar a una depresión tectónica que va siendo colmatada a lo largo del Terciario Superior por los derrubios procedentes de la erosión de la cadena montañosa marginal. El relleno de la depresión se produce mediante régimen lacustre, con características de cuenca endorreica. Los materiales terciarios se disponen en horizontal, elaborándose sobre ellos las formas de relieve actuales como consecuencia de la actividad erosiva de la red fluvial cuaternaria, que excavó los sedimentos del terciario, y produjo transporte y acumulación de materiales; en efecto, desde el comienzo del cuaternario se produjo la instalación y jerarquización de la red fluvial, que produjo la erosión de los materiales terciarios y una importante sedimentación aluvial, ligada directamente al Ebro, que dio lugar a las terrazas fluviales.

Sobradiel está inscrito en su totalidad sobre las terrazas del río Ebro. El municipio está atravesado por el río Ebro en dirección NNO-SSE, que se desliza lento (pendiente media regional 2,8 por mil) por un cauce que forma grandes meandros y tiende a adosarse al límite escarpado de la margen izquierda, entre la cota xxx a la entrada al término municipal, y la cota yyy a la salida del mismo. El corredor del Ebro está constituido por terrazas holocenas entre 4 y 6 km de anchura.

En el entorno del Ebro se distinguen diversas terrazas, que presentan cantos de subangulosos a redondeados, con una primera moda que oscila entre 1 y 5 cm y otra segunda entre 7 y 12 cm con un máximo de 30-40 cm. La proporción de los cantos, según su origen, se encuentra entre 45-70% para los paleozoicos, 3-25% para los del Triásico terrígeno, 8-30% para los carbonatos del Mesozoico y 0 a 10% para los del Terciario. El contenido de arena oscila entre el 15 y 25% con lentejones en que puede llegar a ser predominante sobre los terrígenos gruesos. Su matriz es arenoso-limosa y, cuando es posible su observación, hacia el techo, se presenta un aumento de carbonatación que puede finalizar en una costra de caliche.

Sismicidad. El riesgo sísmico es históricamente poco importante; según la Norma sismorresistente, el riesgo sísmico es de grado bajo.

Según la memoria del Mapa Geotécnico de Riesgos Geológicos de Zaragoza (IGME 1987), se define una zonificación geotécnica; Sobradiel aparece enclavado en el área III que abarca los depósitos de terraza que ha ido generando el Ebro en su evolución histórica.

1.3 Relieve.

El relieve de la depresión no es monótonamente llano; si bien, la relación con las grandes cordilleras enmarcantes le confiere a la región el calificativo de deprimida, las muelas y los corredores erosivos se suceden dinamizando el escenario topográfico.

El término municipal de Sobradiel es extremadamente llano, con pendientes inferiores al 2%, y altura media sobre el nivel del mar de 215 m, cuyos únicos accidentes reseñables son el escarpe yesífero de la margen izquierda (cota 300) que limita el espacio fluvial, y los hoyos provocados por los antiguos brazos o cauces fluviales abandonados.

1.4 Clima.

Sobre este marco general de la depresión, las condiciones climáticas se continentalizan al quedar desprovistas de cualquier influencia marina, tanto atlántica como mediterránea. Las isotermas y las isoyetas dibujan en los mapas un dispositivo concéntrico, con un aumento de los valores térmicos y un descenso de las precipitaciones hacia el centro de la Depresión, arrojando oscilaciones anuales muy fuertes, con máximas extremas superiores a 35 °C y mínimas absolutas por debajo de los -10 °C, recibiendo precipitaciones inferiores a los 400 mm anuales.

El clima de Sobradiel es continental, con marcados contrastes térmicos y escasez de lluvias. Según el índice de Lang se clasifica como árido.

En invierno, la cuenca del Ebro suele quedar en el borde meridional del anticiclón frío de Europa, predominando las nieblas o heladas según sea el aire húmedo o seco. La primavera es corta, llegando enseguida el calor y la inestabilidad tormentosa. El verano queda bajo los efectos del anticiclón subtropical de las Azores. En otoño se acusa la inestabilidad atmosférica, suelen llegar los temporales de lluvia y empieza a prodigarse el cierzo. Estadísticamente, tanto el invierno (121 días / $t < 10^\circ$) como el verano (150 días / $t > 17^\circ$) son muy largos, siendo cortos la primavera (57 días / $10^\circ < t < 17^\circ$) y el otoño (37 días / $17^\circ > t > 10^\circ$); obviamente las estaciones no coinciden con las astronómicas.

El asoleamiento tiene un promedio de 2.636 horas/año, con años en los que se superan las 2.800 horas. Los días despejados oscilan entre 85 y 100, mientras que los días cubiertos son de 60 a 75. Las nieblas suponen entre 25 y 40 días/año, sobre todo en invierno y otoño. La humedad relativa media oscila en torno al 60%, siendo el invierno la estación con mayor humedad relativa. Las heladas suponen un promedio de 22 días/año; cuando una ola de frío rebasa los Pirineos y queda embalsada en la cuenca del Ebro, hay duras heladas, con temperaturas de -8° a -10° de mínima.

El valle medio del Ebro está de espaldas a los temporales atlánticos, a la sombra de las montañas que lo circundan. Los únicos temporales de lluvia de importancia son de procedencia mediterránea, con vientos moderados o flojos del SE. Las precipitaciones tienen un valor anual medio de 314 mm, siendo más usuales en los equinoccios de primavera y otoño. Los días con precipitación mayor a 1mm son una media de 49 días. Las tormentas estivales son muy intensas, teniendo lugar de 15 a 20 días. La nieve es escasa a causa de la reducida altitud (en torno a 200 m), entre 0 y 2 días por año.

Entre los vientos, el dominante es el "cierzo", un viento frío, seco y racheado del NW; sopla en cualquier época del año, siendo muy turbulento en invierno y primavera; las rachas máximas de viento registradas oscilan entre 100 y 130 km/h. Otro viento reseñable es el de dirección SE (origen mediterráneo), templado y húmedo, suele venir acompañado de nubes y lluvia; es frecuente en marzo-mayo y octubre-noviembre; en verano es muy cálido, se denomina "bochorno", y a menudo con polvo en suspensión que da lugar a calimas que matan el brillo del sol y enturbian el paisaje, pudiendo darse en ocasiones fenómenos de espejismo.

Las nieblas de irradiación surgen por enfriamiento del aire húmedo pegado al suelo durante las noches invernales de tiempo anticiclónico; en el valle medio del Ebro se refuerzan por la humedad del río, de las huertas y regadíos. Las nieblas son abundantes entre noviembre y enero. En días invernales de anticiclón, la cuenca del Ebro por debajo de los 300 m aparece rellena de niebla.

Las olas de frío que tienen lugar periódicamente están determinadas por la llegada de aire polar o ártico continental, acumulándose el aire frío en la hondonada del valle medio, donde puede quedar embalsado durante varios días. Las olas de calor están asociadas a la llegada de aire cálido y seco del S o SE, procedente de África; las situaciones de calor agobiante y aire seco, además de producir una gran evapotranspiración de los cultivos de huerta, suelen desembocar en tormentas.

La temperatura media anual es de 14,6°. La temperatura media más fría corresponde a enero y es de 6,2°. El mes más cálido es julio con temperatura media de 24° a 26°. Los días de helada oscilan entre 20 y 32.

1.5 La vegetación en el dominio semiárido del Valle del Ebro

El paisaje vegetal es de tipo subdesértico, con coscojas, lentiscos, romeros, tomillos y algún pino carrasco, asentados sobre suelos poco evolucionados. En este contexto semiárido las riberas del río Ebro constituye el asentamiento preferente de la vegetación.

En la zona más árida del Valle del Ebro, donde se incluye el municipio de Sobradiel, las formaciones arbóreas tienen que contar con especies sobrias y resistentes, que soporten la aridez, los cambios térmicos bruscos, las heladas y los suelos calcáreos y salinos.

La topografía del sector septentrional municipal, junto a la entidad de Candespina, apenas deja asomar la vegetación ligada a formaciones yesíferas (géneros *Microcnemum* y *Boleum*).

La vegetación gypsófila ocupa los suelos secos y poco fértiles desarrollados sobre los afloramientos de yeso. El matorral que se instala es una variante de la garriga de romero, empobrecida en esta planta y con variedades específicas marcadamente gypsófilas. Supone la composición florística más original porque incluye especies endémicas perfectamente adaptadas a la escasa calidad de los suelos y al clima.

Además, sobre los campos cultivados que han sido abandonados por el hombre y la estepa herbácea ha vuelto a colonizar, se ha instalado una subasociación típica de suelos nitrogenados, con especies nitrófilas e, igualmente, sobre los taludes de limos al pie de los escarpes de yesos, nitrogenados por el detritus de numerosas aves que anidan allí.

De todo este rápido planteamiento puede sacarse la conclusión de que, una vez precipitada la deforestación y la degradación de la climax, la característica árida es dominante y, con ella, la pobreza de los recursos, con la intermitencia de los sobrios pastizales, que sólo verdean en primavera y otoño, la escasa cobertura del suelo, fácilmente erosionable, por lo tanto, y la tendencia a llevar al último extremo el empobrecimiento de la catena botánica, demasiado pastoreada durante muchos años.

1.6 Los espacios fluviales

El Ebro se erige como eje central con una fluencia general de noroeste a sureste, sin otros afluentes importantes, y en el que desemboca una densa red de acequias y canales que hidratan el medio cultivado. Esta red presenta en el término municipal de Sobradiel un espacioso fondo plano tapizado por depósitos aluviales. La planitud del valle se debe, en primer lugar, a la eficacia de los procesos de erosión lateral sobre un sustrato margo-yesoso, que como consecuencia inmediata lleva consigo el desarrollo de una dilatada llanura aluvial.

La terraza inferior o llanura de inundación es una llanura modelada en materiales sin consolidar, derivados de los sedimentos arrastrados por la corriente. Desde el punto de vista hidrológico es un vaso sometido a inundaciones periódicas, en el que los materiales que integran la llanura de inundación son de tres tipos: gravas de las barras de los lechos *braided* y de los *point-bars* de los meandros, coluviones poco clasificados y productos finos de decantación.

1. El cauce meandriforme del Ebro

En el tramo comprendido en el término municipal de Sobradiel el Ebro presenta un curso de meandros libres muy dinámicos, antiguamente divagantes en la llanura aluvial, cuya movilidad hemos detectado a través del contraste de sucesivos registros basados en fotografía aérea y trazado del parcelario. La migración de los cauces ha sido acelerada por la acción del hombre mediante la deforestación de los sotos y la extracción de gravas, hasta que la regulación del río y la construcción de defensas artificiales ha mitigado en parte el impacto y la dinámica del proceso.

Los depósitos actuales que presenta el Ebro son gravas de distinto tipo -islas o barras centrales, laterales y longitudinales- y los *pointbars* de las orillas convexas de los meandros. El material constituyente son gravas y cantos poligénicos de cuarcitas, areniscas y calizas. Las barras de gravas adoptan una forma longitudinal en la dirección de la corriente de agua y se generan en etapas de crecida; los *pointbars* están formados por barras en forma de media luna llamadas *scroll-bars* y canales o *swales*.



Fotos 1-2. Depósitos de gravas de tipo *pointbars*, formados por *scrolls* y *swalls* (sector septentrional, margen derecha)

2. Hidrología.

El río Ebro tiene una cuenca total de 85.550 km², siendo en Zaragoza de 40.400 km². Nace en Alto Campoo (Cantabria) y recorre 911 km hasta su desembocadura en el mar Mediterráneo. Las altitudes del río en la cuenca oscilan entre los 900 m en la cabecera hasta la cota en su desembocadura en el mar; en Sobradiel, la cota es de 200 m/snm. La pendiente media del río es del orden del 1 por mil.

El río más caudaloso de la Península Ibérica es el importante colector que va recogiendo las aguas de las vertientes norte ibérica y sur pirenaica. Cuando el Ebro llega al municipio de Sobradiel lleva bastantes kilómetros sin recibir un afluente importante, exactamente desde Castejón, donde desemboca el Aragón. El caudal medio (1950-1985) registrado en el aforo de Castejón (una media de unos 270 m³/s), es similar, e incluso ligeramente superior en muchas ocasiones, al que se registra en la estación de aforo de Zaragoza (267 m³/seg).. Esto se debe a que los aportes de los afluentes que recibe el Ebro en ese tramo son muy reducidos (Arba, Queiles, Huecha, Jalón y Huerva son muy poco caudalosos), la pluviosidad muy baja y la evapotranspiración muy fuerte. Además, se sustraen importantes cantidades de agua para el riego (Canales de Lodosa, Tauste e Imperial de Aragón). La escasa pendiente favorece, por otra parte, la existencia de continuas sinuosidades del cauce.

El Ebro, en su curso medio, describe un "cauce menor" de meandros libres, divagantes sobre un extenso llano de inundación, que destaca por su homogeneidad geomorfológica, de régimen hidrológico y paisajística. El cauce menor de meandros libres tiene una anchura media de 97 m en aguas bajas y de 130 m con cauce lleno, y divaga sobre un extenso llano de inundación cuya anchura media es de 3,23 km, llegando a alcanzar puntualmente 6 km; la banda activa de meandros, asimilable al corredor ribereño alcanza una anchura media de 812 m. La antropización del sistema es alta, formando los sotos pequeños enclaves desconectados (40% de la extensión de 1950), el cauce ha sido fijado mediante la construcción de motas de defensa, que a su vez han propiciado las invasiones del cauce público legal, que roban terreno al río e incrementan los riesgos.

A la altura de Sobradiel el régimen del Ebro es pluvionival, con máximo caudal en marzo y un valor elevado para abril, lo que indica ya la influencia de la fusión nival primaveral, hecho que no se constataba aguas arriba, donde era característico el régimen de máximos invernales debidos a las influencias pluviales oceánicas. Las avenidas más temidas y voluminosas que se registran en la zona siguen siendo ante todo invernales; la máxima frecuencia de crecidas es de noviembre a marzo, pudiendo presentar un segundo momento de aguas altas por fusión en primavera (hasta mayo).

En relación con los caudales máximos, las crecidas del Ebro tienen diversos orígenes. Las de invierno, "cantábricas o pirenaico-cantábricas", han sido las más importantes en toda la cuenca, y se deben a situaciones meteorológicas del NW de carácter húmedo; las de finales de verano y otoño, "mediterráneas", se despliegan sobre la cuenca baja, y las primaverales suelen ser crecidas generalizadas en las que se combinan las fuertes precipitaciones y la fusión nival. En la cuenca media del Ebro, en la que se incluye Sobradiel, las crecidas invernales son las de mayor importancia. Los caudales extremos oscilan entre mínimos de 5 m³/segm, y máximos de 3.000-4.000 m³/seg. Los caudales medios mensuales presentan una fuerte irregularidad (entre 40 y 400 m³/seg, con valores máximos mensuales que pueden llegar a 1.700 m³/seg y mínimos de 6 m³/seg), con aguas altas desde noviembre hasta junio, y máximas medias entre enero y marzo, además de fuertes estiajes.

Entre las crecidas más importantes a lo largo de la historia cabe destacar las siguientes:

- febrero 1643: en torno a 5.000 m³/seg (en Zaragoza destruyó el Puente de Piedra)
- enero 1871, septiembre 1874, marzo 1878
- marzo 1888: 3.755 m³/seg
- febrero 1889: 3.805 m³/seg
- enero 1891: 3.254 m³/seg
- febrero 1892: 3.785 m³/seg

- noviembre 1906:	3.029 m ³ /seg
- marzo 1930:	3.310 m ³ /seg
- diciembre 1930:	3.042 m ³ /seg
- marzo 1934:	2.906 m ³ /seg
- octubre 1937:	2.833 m ³ /seg
- enero 1939:	3.058 m ³ /seg
- enero 1941:	3.150 m ³ /seg
- febrero 1952:	3.129 m ³ /seg
- enero 1961:	3.843 m ³ /seg
- noviembre 1966:	2.967 m ³ /seg
- febrero 1978:	3.065 m ³ /seg

Según estudio de CEDEX en 1997, se distinguen dos periodos, 1913-1959 y 1959-1963, ya que en torno a 1960 entran en funcionamiento un número apreciable de embalses en toda la cuenca, que permiten cierta laminación de las crecidas en número y volumen, cuyo efecto solo se aprecia para los caudales de bajo periodo de retorno, existiendo un factor de riesgo considerable cuando se trata de avenidas extraordinarias, ya que siempre puede producirse una combinación de fenómenos meteorológicos adversos que rebase todas las previsiones y que solo pueda ser laminado en una pequeña parte.

Las crecidas del Ebro destacan por su elevada frecuencia, superándose los 2.000 m³/seg con relativa facilidad, valor que marca el límite a partir del cual los desbordamientos son importantes. Los valores máximos de caudales y sus periodos de retorno correspondientes estimados son los siguientes:

▪ 500 años	5.100 m ³ /seg
▪ 100 años	4.300 m ³ /seg
▪ 25 años	3.450 m ³ /seg
▪ 5 años	2.500 m ³ /seg
▪ 2 años	2.000 m ³ /seg

Las crecidas poco caudalosas son las más rápidas al carecer de desbordamientos; en consecuencia, las obras de contención y defensa de las márgenes del río aumentan la velocidad de propagación de la crecida, al disminuirse la capacidad natural de laminación por inundación, y trasladando los riesgos aguas abajo.

La red de acequias completa el panorama hidrográfico del municipio, además de suponer un importante patrimonio cultural, productivo y ecológico. Las más importantes son las siguientes:

- Acequias: Madriz, Centén, Garfilán, Camino Real, Acequiazo, Almozara, Utebo....
- Escorrederos: de los Cados, de los Hondos, del Galacho, de los Secanos...

3. La vegetación de ribera-sotos

Se entiende como sotos como áreas de vegetación natural localizadas en las riberas e incluidas en la influencia fluvial, abarcando tanto zonas emergidas como semisumergidas o inundadas temporalmente, sometidas a las crecidas y al alto nivel de la capa freática. Asentada sobre un suelo de tipo aluvial, muchas veces hidromórfico, la vegetación está formada por distintas asociaciones herbáceas, arbustivas y arbóreas que suelen disponerse en bandas paralelas, según sus exigencias y adaptaciones al gradiente ecológico creado por la fuerza de las crecidas, la granulometría del sustrato y la humedad del suelo.

Los bosques de ribera son ecosistemas de indudable valor, tanto desde el punto de vista ecológico como por su papel en la dinámica fluvial. Su importancia ecológica se ve especialmente revalorizada en la actualidad a causa de la reducida extensión a la que ha quedado relegada la vegetación espontánea ribereña. A este carácter relicto de los sotos cabe añadir en nuestra región el contraste paisajístico que representan respecto a la árida Depresión del Ebro, constituyendo enclaves privilegiados para la fauna y de recreo para el hombre.



Fotos 3-4. Contraste paisajístico entre el espacio fluvial del Ebro en Sobradiel y el escarpe yesífero al fondo

El mayor interés de los sotos reside en su papel en la dinámica fluvial, que radica en frenar la fuerza de los caudales de crecida e impedir la erosión de las orillas, fenómeno importante en algunas orillas del municipio. Su comportamiento en situación de avenida se puede resumir en los siguientes términos: aumentan la rugosidad de la orilla, generando turbulencias locales que dispersan la fuerza de la corriente; el entramado de raíces retiene la tierra de las orillas impidiendo la erosión; y favorecen la sedimentación diferencial de gravas, arenas y limos, formando un suelo aluvial muy rico (OLLERO, 1989).

3.1 Formación y evolución de un soto

Es fundamental la influencia del régimen hidrológico sobre el asentamiento de las etapas iniciales de la vegetación (PELLICER *et al.*, 2001). La primera etapa de colonización vegetal se realiza sobre las gravas, por la *As. Andryaletum ragusinae*, mientras sobre los materiales más finos de los canales de inundación van asentándose las especies de las asociaciones *Xanthio-Polygonetum persicariae* y *Paspalo-Polypogonetum semiverticillati*. Los carrizales (*Typho-Scirpetum*) enraizan en las orillas fangosas de aguas detenidas, contribuyendo a la colmatación de las mismas.

A continuación de estas comunidades pioneras aparecen las formaciones de orla (*Salicetum neotrichae*, *Tamaricetum gallicaë*), que a su vez dan paso a la formación más compleja y desarrollada del soto, la alameda que corresponde a la *As. Rubio-Populetum albae*, que en ocasiones es sustituida por la saucedada de *Salix alba* o la olmeda (*Aro-Ulmetum*), o bien el tamarizal (*Tamarix gallica*).

La evolución temporal queda representada por la propia distribución espacial de las comunidades vegetales, que marca claramente el sentido de la sucesión desde la orilla del cauce hasta el interior del soto.



Foto 5. Pastizal nitrófilo que conecta con un área cultivada con *Populus nigra* en el sector norte del municipio

En caso de que el soto se haya visto alterado mediante talas, movimientos de tierras, etc., ya no se puede hablar de sucesión primaria. Las comunidades existentes inician un proceso de sucesión secundaria, que podría llegar a formar una alameda, pero cuyos pasos para conseguirlo pueden verse más o menos impedidos. El proceso de degradación del soto coincide igualmente con la sucesión espacial de otra serie de bandas desde la alameda u olmeda bien desarrolladas hasta la zona de cultivos o los diques de contención. El soto se rodea de una orla espinosa exterior (orden *Prunetalia spinosae*) y de una serie de pastizales y comunidades nitrófilas que enlazan con las áreas antropizadas.

3.1.1 Comunidades vegetales

A) Comunidades de agua libre.

Vegetación de cormófitos que viven flotando en el agua sin llegar a enraizar, siendo las especies características *Lemna minor* y *Lemna gibba*, y la única compañera *Myriophyllum verticillatum*. Aparece en remansos (brazos ciegos y abandonados) de aguas permanentes, tranquilas, enriquecidas en sustancias nitrogenadas, alcanzando su óptimo al final del estío, cuando las condiciones de eutrofización natural se potencian con el estiaje (esta comunidad se localiza junto con la isla a la altura de la barca que cruza a Candespina).



Foto 6. Comunidades vegetales de agua libre, carrizales, tamarizales, formaciones de orla y saucedas a la altura de la barca

B) Carrizales.

Son comunidades acuáticas de grandes helófitos, plantas de yemas enterradas en el fango, fuertemente enraizadas, que invaden o bordean los cursos de agua y los brazos muertos húmedos todo el año. Su composición florística es muy pobre.

Las comunidades As. *Typho-Scirpetum tabernaemontani* se localizan al borde del agua, de 23 m de altura, dominadas por una especie, bien el carrizo (*Phragmites australis*), bien la espadaña (*Typha angustifolia*, *Typha latifolia*), bien el *Scirpus lacustris* ssp. *tabernaemontani*.

C) Herbáceas sobre canales de inundación y orillas.

Comunidades que se instalan en las orillas y en los canales de inundación enraizando en el material fino (limos). Se desarrollan, por tanto, en los lugares de más fuerte dinámica y en los de inundación más prolongada.

D) Comunidades de pedregales secos.

Aparece en acumulaciones de gravas, tanto en las crestas de las barras de meandro como en los propios diques de contención si éstos son pedregosos. Las especies características son *Andryala ragusina*, *Mercurialis tomentosa*, *Scrophularia canina*, *Plantago sempervirens*, *Ononisatrix*, *Santolina rosmarinifolia*.

E) Juncuales y prados húmedos.

Se desarrollan sobre suelos profundos y húmedos, casi nunca inundados. Pertenecen a la clase *Molinio-Arrhenatheretea*. La Asociación *Cirsio-Holoschoenetum* es casi inexistente en la zona de estudio.



Foto 7. Vista de comunidades vegetales sobre canales de inundación y pedregales secos

F) Tamarizales.

Se diferencian tres tipos de comunidades vegetales dominadas por el tamariz (*Tamarix gallica*). Es la vegetación riparia de las zonas más xerótermas, con suelos salinos.

G) Saucedas y otras formaciones de orla.

Son comunes las formaciones de chopos, sauces y tamarices jóvenes que se disponen en franjas estrechas y paralelas a la corriente y que pueden llegar a permanecer sumergidas durante todo el invierno y la primavera. Estas formaciones son muy importantes, no sólo por frenar la fuerza de las aguas, sino también por el hecho de que, al contribuir a aumentar la rugosidad del terreno, producen una disminución de la velocidad del agua con la consiguiente deposición de sedimentos.

Dentro de las comunidades pioneras, que crecen en la misma orilla, destaca la Clase *Salicetea purpureae*, que agrupa a las saucedas de carácter mediterráneo septentrional.

H) Alamedas y choperas.

Son los sotos propiamente dichos, formaciones boscosas bien estructuradas que responden a la Asociación *Rubio-Populetum albae*, si bien hay una variedad simplificada en la que el estrato arbóreo está exclusivamente formado por *Salix alba*.

Las comunidades riparias de la Asociación *Rubio-Populetum albae* están perfectamente adaptadas a los aportes y arrastres de materiales producidos por las avenidas. Los álamos y sauces soportan el aterramiento de la base del tronco y vuelven a brotar. Hacia las zonas próximas a la orilla del río, las alamedas quedan protegidas por el cinturón de sauces arbustivos.

J) Orla espinosa

Comunidad vegetal dominada por caméfitos generalmente espinosos, a veces de gran porte, así como lianas, que bordea las alamedas y las olmedas, siendo característica de las transiciones de pasto a bosque, si bien aparece también en el interior de las arboledas, denunciando la presencia de antiguos claros y pastos. El sotobosque de algunas alamedas corresponde también a esta formación.

K) Comunidades nitrófilas

Por sus especiales características de humedad, continuo aporte de materia orgánica procedente de las crecidas y sombra, los espacios aluviales favorecen la germinación y la instalación de comunidades nitrófilas. Este efecto se ve multiplicado cuando se realizan movimientos de tierra, talas o cualquier otro tipo de alteración del medio.

L) Pastizales (Or. *Brometalia rubenti-ectori*)

Pertencen a este orden las comunidades subnitrófilas constituidas por especies anuales de óptimo primaveral, secándose en verano. Se encuentran en amplios prados dentro de los sotos muy pastoreados y con poca o nula influencia de la capa freática y de las crecidas. Las especies más comunes son: *Avena sterilis*, *Bromus diandrus*, *Bromus hordeaceus*, *Bromus madritensis*, *Bromus rubens*, *Vulpia ciliata*, *Hedypnois cretica*, *Lolium rigidum*, *Medicago orbicularis*, *Petrorhagia nanteuilli*, *Trifolium angustifolium*.

M) Especies alóctonas

Dadas las condiciones microclimáticas especiales que rigen en el interior de los sotos es muy común encontrar especies alóctonas que llegan a germinar e incluso a fructificar en ellos. Las más comunes entre las arbóreas son:

- Nogal (*Juglans regia*), no llega a fructificar ni se encuentran individuos de gran tamaño.
- Falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), aparece de forma dispersa.
- Higuera (*Ficus carica*).

4. La fauna de ribera

El río Ebro aporta al municipio de Sobradiel no sólo su agua, sino sobre todo su influencia, su marcado efecto de borde del curso acuático en las zonas ribereñas. Los bosques de ribera son un ecosistema de transición entre el agua y el terreno seco, por lo que pueden convivir animales de ambos biotopos.

En estas zonas húmedas el interés faunístico está en relación directa con su extensión, aunque siempre disponen de una oferta alimenticia que permite la existencia de consumidores primarios y secundarios, dándose toda una gradación de comunidades.

Los problemas más graves de la fauna de ribera de Sobradiel son la alta contaminación de las aguas y el elevado grado de deforestación que han sufrido los bosques naturales de ribera, lo que supone una fuerte presión sobre los biotopos que ha llevado a una pérdida importante de la diversidad faunística y a una alteración progresiva de la composición y distribución de las comunidades.

4.1 Peces

Las especies autóctonas más representativas son la madrilla (*Chondrostoma toxostoma*) y el barbo común (*Barbus barbus bocagei*), especialmente en las más profundas pozas donde buscan incansablemente a los pequeños insectos que forman su dieta alimenticia. También se han aclimatado perfectamente a nuestros ríos otras especies introducidas hace tiempo por su interés para la pesca, como la carpa común (*Ciprinus carpio*), que se acomoda a todas las zonas de agua, especialmente con corriente lenta o estancadas, siendo la especie de gran tamaño más abundante. Se hallan igualmente otras variedades de la carpa y el carpín (*Carassius carassius*).

4.2. Mamíferos

Los roedores, como la rata de agua (*Arvicola sapidus*) y la rata común (*Rattus norvegicus*), forman la más importante representación de especies que han adoptado como hábitat las aguas y sus riberas, explotando la riqueza de invertebrados que suelen darse en ellas. En los puntos menos contaminados de los bosques ribereños, principalmente en las mejanas, puede habitar la ya rarísima nutria (*Lutra lutra*), aunque no se tienen datos de su presencia actual tampoco aguas abajo (PELLICER *et al.*, 2001).

4.3. Anfibios

Los anfibios encuentran en las riberas un medio idóneo para vivir. Las especies más frecuentes son las ranas comunes (*Rana ridibunda*), la rana de San Antón (*Hyla arborea*) y los sapos, como el sapo común (*Bufo bufo*) y el sapo corredor (*Bufo calamita*).

En los márgenes y herbazales se encuentra el tritón jaspeado o marmóreo (*Triturus marmoratus*) y en la densa vegetación próxima al agua el tritón palmeado (*Triturus helveticus*).

4.4. Aves

Las especies que se benefician principalmente de la oferta alimentaria de las zonas de ribera son las aves, encontrándonos con una variada y rica fauna ornítica, con especies sedentarias, migrantes invernantes, estivales y simplemente migrantes de paso.

Son habitantes habituales de los sotos el ruiseñor bastardo (*Cettia cetti*), el mirlo común (*Turdus merula*) y el pito real (*Picus viridis*). Entre las especies migratorias que vienen a nidificar encontramos el milano negro (*Milvus migrans*), el alcotán (*Falco subbuteo*) y la tórtola (*Streptopelia turtur*).

En la época de la migración se pueden observar en los sotos ejemplares de curruca mosquitera (*Sylvia borin*), papamoscas gris (*Muscicapa striata*). El zorzal común o torda (*Turdus philomelos*), el chochin (*Troglodytes troglodytes*) y el lúgano (*Carduelis spinus*) destacan entre las especies invernantes.

En los carrizales y cañaverales de los galachos y las orillas crían, entre los migrantes, el carricero común (*Acrocephalus scirpaeus*), el carricero tordal (*Acrocephalus arundinaceus*) y la garza imperial (*Ardea purpurea*); y entre los sedentarios el rascón (*Rallus aquaticus*), la polla de agua (*Gallinula chloropus*), la focha (*Fulica atra*) y el aguilucho lagunero (*Circus aeruginosus*).

Las zonas de cultivos de regadío y huertas acogen en época de cría a la codorniz (*Coturnix coturnix*), a la lavandera boyera (*Motacilla flava*), al buitrón (*Cisticola juncidis*) o al triguero (*Miliaria calandra*). En praderas y alfalfares pasan el invierno las avefrías (*Vanellus vanellus*) y las bisbitas comunes (*Anthus pratensis*).

1.7 Usos del suelo.

La situación geográfica del término municipal de Sobradiel, en el sector central de la Depresión del Ebro y su ubicación respecto al río Ebro, condiciona el sistema de aprovechamiento del espacio, los usos del suelo actuales y la configuración del núcleo urbano en un medio rural integrado en el área metropolitana de Zaragoza.

El elemento hidrológico constituye el factor morfogenético más importante al aportar la energía frente a la cual actúan los factores de resistencia como son los propios materiales de cauce y orillas, la vegetación de ribera y las obras de contención realizadas por el hombre. Si bien todos los volúmenes de caudal repercuten en mayor o menor medida en las márgenes del cauce, son los caudales de crecida, y especialmente los de crecidas extraordinarias, los responsables de los accidentes más destacados de la morfogénesis de la llanura de inundación: desbordamiento, erosiones, de margen, exageración, estrangulamiento y abandono de meandros, desplazamiento de barreras de grava, etc.

El tipo de suelo predominante (casi único) en Sobradiel es aluvial, con un elevado grado de evolución antrópica y buena fertilidad. En las últimas décadas se ha asistido a una antropización del espacio ribereño marcada por la creciente regulación de caudales en toda la cuenca y por la drástica reducción de la dinámica del cauce a causa de las obras de contención realizadas; sin embargo, el riesgo de crecida extraordinaria, y por consiguiente de inundación persiste, y será necesario predecir el comportamiento del sistema ante las nuevas condiciones hidrológicas y ante las modificaciones antrópicas en cuenca y cauce.

El río Ebro divide el término municipal en dos partes superficialmente disimétricas sobre las que se desarrollan dos tipologías de espacios agrarios.

Las tierras aluviales, el agua del río Ebro y el trabajo constante durante siglos han creado una de los paisajes más representativos del municipio de Sobradiel: la huerta y el regadío. La huerta se identifica como un espacio llano y abierto, regado por las acequias históricas de La Almozara, del Centén y de la Rozas. El cultivo de secano ha sido prácticamente abandonado.

En la margen derecha del río, se sitúan los regadíos tradicionales de la huerta de Sobradiel, distribuidos por la mayor parte del territorio. Es el paisaje agrario dominante en el término municipal y está constituido por un parcelario irregular formado por campos de tamaños, formas y cultivos variados (alfalfa, maíz, frutales, hortalizas), cruzado por una densa red de acequias y caminos que se adaptan a la disposición parcelaria. Dicha configuración evidencia las diferentes etapas de expansión de la huerta, y permite vislumbrar las sucesivas variaciones del cauce del Ebro, permitiéndonos prever las zonas susceptibles de inundación según los diferentes periodos de retorno de las crecidas. Las acequias, frecuentemente de tierra, mantienen en sus márgenes hileras de carrizal, con algunos pies arbóreos, que rompen la homogeneidad del paisaje y contribuyen a la interconexión de los espacios rurales con las zonas naturales próximas al río. La conservación de los linderos de los campos contribuye igualmente a la compartimentación e interconexión de los diferentes espacios y favorecen la presencia de árboles frutales como nogales, manzanos, etc. Todo ello permite mantener un espacio complejo, marcado por la diversidad de ambientes interrelacionados e interdependientes que confeccionan un paisaje integral de alto valor ambiental, cultural y socio-económico.

En la margen izquierda del río, entre el cauce actual y el escarpe de yesos de la parte más septentrional, se sitúa un sector de nuevos regadíos, con un parcelario regular y homogéneo, con parcelas de mayores dimensiones que las del regadío tradicional. Su infraestructura hidráulica la integran una red de acequias cementadas de pequeñas dimensiones, fáciles de mantener, pero que no permiten el desarrollo de la vegetación espontánea típica de las acequias de tierra. La importancia de este espacio reside en la alta tasa de productividad agrícola, más que en su relevancia desde el punto de vista natural, salvando la excepcionalidad del ecosistema yesífero - estepario.

La situación actual de la huerta de Sobradiel es estable. Si bien el casco urbano continúa creciendo y se proyectan nuevas infraestructuras (polígono industrial, accesos, campo de golf), existe un limitado y concentrado número de edificaciones ocupando terrenos agrícolas (fenómeno de gran envergadura en barrios cercanos como el de Garrapinillos en Zaragoza o Huerta de La Almozara en Monzalbarba).



Foto 8. Parcela con cultivos bajo plástico, junto al dique, sector central

De cualquier modo existe una clara diferencia entre el terreno de regadío de la margen derecha, que mantiene una cultura agrícola de aprovechamiento tradicional, frente a la explotación industrial de nuevos regadíos que conforma la finca de Candespina, en la margen izquierda.

El paisaje actual es actualmente eminentemente agrario, dedicado fundamentalmente a cultivos herbáceos que requieren poca atención y permiten la agricultura a tiempo parcial (forrajeras, maíz y otros cereales, por este orden). Las parcelas destinadas a cultivos de hortalizas y frutales son escasas y de pequeño tamaño, y se ubican especialmente cercanas a la acequia del Centén. Existe una parcela dedicada al cultivo bajo plástico, lindando con el dique, en el sector central del municipio.

Además de las ocupaciones del suelo rústico, limitadas a los espacios inmediatos al área urbanizada, la huerta está soportando un trasiego diario de ciudadanos en busca de espacios abiertos donde pasear contemplativamente o practicar alguna de sus aficiones: paseos en bicicleta –el “Circuito del Ebro” recorre longitudinalmente el municipio por encima de los diques de contención-, footing, pic-nic, tomar el sol, observar pájaros, pescar, etc.



Foto 9. Vista de la Torre del Bombón sobre campos de herbáceas y el escarpe de yesos al fondo

El uso de la huerta como zona de esparcimiento está ocasionando ciertos impactos que deberían evitarse: presencia de vehículos por los caminos con el consiguiente ruido, emisión de gases, polvo, estacionamientos indebidos y lavaderos; otro efecto de los visitantes es el pisoteo de la vegetación y sobre todo el abandono de basuras. Las viviendas rurales tradicionales de la huerta de Sobradiel se reducen a la Torre del Bombón.



Foto 10. Hito del "Circuito del Ebro", sobre el dique que discurre hacia Torres de Berrellén

El río Ebro en este tramo es un curso fluvial de tipo meandriforme, que favorece la presencia de formas cóncavas en donde el río socava las márgenes impidiendo la progresión de una cubierta vegetal protectora y generando puntos de riesgo por donde se desborda en las crecidas. Por el contrario, en las zonas convexas el río aporta sedimentos y contribuye a la aparición de barras de gravas y limos en donde progresa rápidamente la vegetación, conformando en algunos puntos tamarizales, salicadas, juncales, pastizales higrófilos, etc., que ejercen un importante efecto ecotono en las orillas, extendiéndose sobre los sistemas adyacentes. Además tiene un importante papel defensivo frente a los caudales de crecida: arrastres, erosión, etc.

La unidad constituida por el río y sus márgenes es el espacio de mayor valor ambiental dada la gran biodiversidad de las formaciones vegetales establecidas en estas zonas y la fauna asociada.

Todo este espacio funciona como un corredor verde a conservar y ampliar recuperando la superficie de ribera. Se desarrolla entre la lámina de agua y el sendero longitudinal que define el límite con otros usos. Jurídicamente se apoya en el Dominio Público Hidráulico definido por la Ley de Aguas y su función prioritaria es la de mantener los procesos ecológicos específicos de estos ecosistemas: conservación de la flora y la fauna.

En la llanura de regadío existen algunos espacios singulares, edificaciones e instalaciones de interés, como son:

- la Ermita de San Antonio, a 1 km del núcleo urbano por el NO, accesible por el Camino de San Antonio
- la Casa de Bombón, a 500 m del núcleo urbano por el N, accesible por el Camino de Las Rozas
- la barca, que cruza del Ebro mediante sirga, para acceso a la Finca Candespina; es accesible por el Camino de la Barca, distando 500 del núcleo por el N
- las mejanas del Tambor y del Casetón (esta última atravesada por la mota de defensa)
- el Balsón
- los "prados", correspondientes a antiguos brazos del río, se caracterizan por la existencia de aguas subterráneas a escasa profundidad; a destacar la zona de "prados" entre el escorredero de los Cados y el ferrocarril, de propiedad municipal

Así misma, son destacables las infraestructuras existentes:

- las motas de defensa: su construcción para defensa frente a las avenidas ha alterado los límites fluviales naturales, si bien han supuesto la oportunidad de crear un camino sobre las mismas que constituye un recorrido de interés paisajístico.
- la carretera N-232 o "autovía de Logroño", límite sur del término municipal
- la autopista, y un área de servicio de la misma
- el oleoducto que discurre en paralelo con la autopista
- el ferrocarril, línea de Cast ejón (o de Logroño), y línea de Madrid



La Barca de acceso a Candespina

Por otra parte, se distinguen:

- El espacio residencial.
Comprende el terreno ocupado por el núcleo de Sobradriel, que se analiza en otros apartados.
- Los equipamientos.
Comprende las dotaciones de carácter general, que forman un grupo heterogéneo.
A destacar el núcleo principal de equipamientos, constituido por la antigua residencia del Conde, que ha dado lugar a un espacio en el que se localiza el Ayuntamiento, la Iglesia parroquial, la residencia de ancianos, el frontón, las piscinas y zona deportiva municipal, la escuela pública, el salón social San Antonio, y el parque.
- El verde urbano.
Espacio libre de la edificación destinado al recreo de la población.
Aparte de pequeñas superficies, está constituido por el Parque existente ante el Ayuntamiento.
- El monte o espacio industrial.
Es una estrecha franja entre la carretera N232 y la acequia de la Almozara, ocupada por usos industriales deficitarios de urbanización, con abundantes espacios vacantes. Se analiza en otros apartados.

2 ANALISIS SOCIO-ECONÓMICO

2.1 LA POBLACIÓN.

Sobradiel es un municipio que cuenta con unos 600 habitantes (598 de derecho; 597 habitantes de hecho) [datos IAE: Censo de Población y Vivienda 1991], situado a 17 km. de Zaragoza, e integrado en el espacio metropolitano de Zaragoza. Perteneció a la comarca de la Ribera Alta del Ebro, y a la Mancomunidad de Municipios Bajo Jalón – Ebro.

La población de Zaragoza alcanza unos 600.000 habitantes, mas si consideramos la capital y su entorno comarcal o metropolitano, asciende a unos 660.000 habitantes.

El eje de la carretera N-232, integrado por los municipios de Alagón, Alcalá de Ebro, Boquiñeni, Cabañas de Ebro, Figueruelas, Gallur, La Joyosa, Luceni, Mallén, Novillas, Pedrola, Pinseque, Pradilla de Ebro, Remolinos, Sobradiel, Torres de Berrellén y Utebo, cuenta con una población de 32.321 habitantes (1991).

Si consideramos solamente los municipios más próximos a Zaragoza (Pedrola, Alcalá de Ebro, Cabañas de Ebro, Figueruelas, Alagón, La Joyosa, Torres de Berrellén, Pinseque, Sobradiel, Utebo), y los núcleos rurales integrados en el municipio de Zaragoza pertenecientes al eje de la carretera N-232 (Casetas, Garrapinillos, Monzalbarba y Villarrapa), la población alcanza los 31.000 habitantes, con tendencia al incremento, destacando los núcleos de Utebo con 7617 hab., Casetas con 6.445 hab., Alagón con 5.454 hab., y Pedrola con 2.487 hab.

El municipio de Sobradiel alcanzó un máximo de población en 1930 con 712 habitantes, disminuyendo hasta 515 hab. en 1940 como consecuencia de la guerra civil; entre 1940 y 1960 se produce una recuperación de población fomentada por la acción del INC, estabilizándose desde entonces en torno a los 600 hab., con una leve tendencia al aumento en los últimos años (621 habitantes s/. Padrón 1999). En la actualidad, la mayor parte de dicha población procede de otros pueblos de la provincia (61%).

La población presenta una estructura relativamente equilibrada, si bien se aprecia que las cohortes superiores a los 60 años tienen mayor importancia relativa (32,4%), y las inferiores a 20 años menor importancia relativa (20,7%), lo cual revela una estructura de población envejecida.

La población económicamente activa supone el 39,6% de la población. Entre la población inactiva destaca un 22,9% de jubilados y pensionistas, un 18,9% de estudiantes, y un 16,1% de empleados en labores del hogar. La población se distribuye por actividades económicas como sigue:

- agricultura 17,2%
- industria 45,0%
- construcción 2,9%
- servicios 34,9%

De entre la población de derecho ocupada, destaca el porcentaje de asalariados fijos y eventuales 73,7%, y de autónomos 18,2%,.

Sin embargo, Sobradiel ofrece empleo a 632 personas, fundamentalmente en el sector industria I (462) y de servicios (168), prueba de la pujanza de la zona industrial que ha aparecido junto a la CN-232.

2.2 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

La superficie del término municipal es de 1.206 ha, las cuales se distribuyen como sigue:

- Regadío (en su mayor parte dedicado a cultivos herbáceos): 917 ha, que se distribuyen en:
 - Herbáceos: 884 ha.
 - Cereales: 222 ha
 - Leguminosas: 1 ha.
 - Industrial: 62 ha.
 - Forrajes: 572 ha.
 - Hortalizas: 27 ha.
 - Barbechos: 12 ha.
 - Leñosos (frutales): 21 ha.
- Forestal (en su mayoría choperas de ribera): 105 Ha.
- No cultivado: 184 ha, que se distribuyen en:
 - Pastos: 71 ha.
 - Improductivo: 11 ha.
 - No agrícola: 72 ha.
 - Ríos: 30 ha.

El tamaño medio de las explotaciones agrícolas oscila entre 5 y 10 ha, existiendo 55 explotaciones de superficie inferior a 5 ha, 41 explotaciones entre 5 y 10 ha, 10 explotaciones de 10 a 30 ha, y 4 explotaciones superiores a 30 ha. La mayor parte de las tierras se explotan en régimen de propiedad, con una pequeña proporción de tierras en arrendamiento (en torno a 50 ha).

La ganadería tiene escasa importancia, existiendo diversas explotaciones de ganado bovino y ovino, a saber (datos de 2/nov/2001, de DGA / Oficina Comarcal Agroambiental / Zona Veterinaria de Alagón):

- 10 explotaciones de ganado ovino, con un total de 3.113 ovejas
- 4 explotaciones de ganado bovino, con un total de 416 vacas de lidia (Los Maños), 171 terneros (2 explotaciones), y 252 vacas de leche (Hnos. Capapé)
- 1 explotación de ganado porcino, con un total de 700 cerdos

A resaltar que la ubicación de la explotación de vacuno de Hnos. Capapé, en suelo urbano industrial, junto a los depósitos municipales de agua, es fuente de problemas sanitarios dada la existencia de un depósito descubierto; la explotación de porcino de Pérez Gallego, junto al Cementerio, produce grave molestia por causa de los olores. En general, la mayor parte de las explotaciones aparecen a escasa distancia del núcleo urbano.

La industria se localiza junto a la carretera N-232 en su práctica totalidad, con 17 matrículas, 16 locales y 462 personas empleadas y 8 por cuenta propia; destacan las siguientes industrias: Jacob Delafon España S.A., Estructuras Metálicas Lázaro, Carrocerías Los Maños, Frenos Zaragoza, Walki Sack, Ferromet S.L., Metalcaps S.A., Piedras y pizarras Camilo, transportes Jovitrans S.L.

La construcción cuenta con 6 matrículas, y los servicios 37 matrículas, 23 locales, 168 personas empleadas y 18 por cuenta propia.

2.2.1 La edificación residencial.

De un total de 222 edificios censados, el parque de viviendas alcanza 194 unidades, con una residencia colectiva (asilo). La mayor parte son viviendas principales (165 ud. / 85,5%), el resto son viviendas no principales o de segunda residencia (28 ud. / 14,5%).

La edificación es mayoritariamente de 1 ó 2 plantas alzadas, existiendo solamente tres edificios de más de dos plantas. Mayoritariamente los edificios se destinan a vivienda unifamiliar (185 ud.), existiendo solo 5 edificios de dos viviendas, y un edificio plurifamiliar.

Según el Censo de Edificios de 1990, y el Censo de Vivienda de 1991:

Total edificios censados	Edificios de vivienda familiar			Edificios de vivienda colectiva	Edificios no destinados a vivienda
	Total	Exclusivamente	Principalmente		
222	191	183	8	1	30

Total edificios censados	Número de plantas			
	1	2	3-4	5 y más
222	96	123	3	0

Total edificios censados	Número de viviendas								
	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 a 39	40 y más	Ninguna
222	185	5	0	0	1	0	0	0	31

Total edificios de vivienda familiar	Clase de propietario				
	Organismo público	Institución privada	Comunidad de propietarios	Sociedad	Persona física
191	8	1	2	0	180

Total edificios de vivienda familiar	Estado del edificio			
	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno
191	1	4	4	182

Total viviendas	Viviendas familiares			Alojamientos
	Total	Principales	No principales	
193	193	165	28	0

Total viviendas familiares	Régimen de tenencia			
	En propiedad	Gratuita o semi	Alquiler	Otra
193	176	10	6	1

Total viviendas familiares	Año de construcción						
	Antes 1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991
193	52	50	37	9	26	19	-

Total viviendas familiares	Superficie útil (m²)						
	Hasta 30	31 a 60	61 a 90	91 a 120	121 a 150	151 a 180	>181
193	-	5	69	63	28	18	10

2.2.2 La edificación industrial.

Por lo general se trata de naves de una sola planta, y en algún caso con una planta alzada destinada a oficinas (Liarte, etc.).

2.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El primer dato que se conoce de Sobradiel es de 1140, cuando el Conde de Barcelona Ramón Berenguer IV donó a su vasallo Artal el castillo y villa de Sobradiel, sus vecinos, términos y demás pertenencias, yermos y poblados, con aguas y pastos, con lo que Sobradiel pasó a ser villa de señorío.

En el s/. XIV, D^a. Marta Ladrón, viuda de D. Raimundo Villanueva, señor de Sobradiel, vendió el lugar de Sobradiel a D. Pedro Martín de Luna.

En 1639, Felipe IV otorgó a D. Alonso Cerdán de Bolea, señor de Sobradiel, el título de Conde de Sobradiel.

En 1660, D. Vicente Cerdán y Francés y D^a. Agustina Cerdán de Escatrón vendieron el señorío a D. Sebastián Cavero, cuyos descendientes conservaron el término de Sobradiel hasta 1942.

En 1670, la reina D^a. M^a. Ana de Austria, regente por minoría de edad de Carlos II, confirmó el título de Conde de Sobradiel a D. Sebastián Cavero.

En 1793 las tierras estaban arrendadas a 28 colonos.

En el s/.XIX, bajo el impacto del Canal Imperial, los cultivos, antes eventuales o extensivos, se transforman en intensivos.

Los sucesivos "señores" de Sobradiel poseían el poder económico, político, administrativo, judicial y fiscal, esto es, eran propiamente señores feudales. El Conde poseía todas las tierras del lugar, parte de las cuales explotaba directamente mediante un Administrador, y el resto las dividía en quiñones que daba en arriendo. El "quiñonero" tenía obligación de cultivar la tierra según las indicaciones del señor, debiendo permitir la entrada en sus barbechos al ganado del señor, quien era dueño de la caza y de la pesca, controlaba la distribución de las aguas, poseía las casas, el molino de trigo, el horno de pan, la tienda, la carnicería, los puentes y el mesón. A cada "quiñonero" se le asignaba un lote de parcelas y una casa, y debía pagar al año un cahiz de trigo por cahiz de tierra, y por la casa una galerada de paja, dos gallinas, y las manos, pies, orejas y lengua de un puerco. El Conde prestaba la simiente, alguna cantidad de dinero para el socorro de los colonos, manutención y reparación de casas.

En el siglo XVIII se construyó el conjunto palaciego, integrado por el Palacio propiamente dicho, la Iglesia, y el parque o jardín, y junto a dicho conjunto se construyeron viviendas para los colonos, formando la C/. del Conde.

El régimen señorial entró en proceso de disolución a lo largo del s/. XIX, con la aparición de legislación en 1811, 1823 y 1837. Ya desde 1801-1802 los vecinos de Sobradiel intentan adquirir sus tierras, con sucesivos intentos a lo largo del XIX, y hasta 1933-1935.

En 1936 el Instituto de Reforma Agraria estuvo a punto de adquirir la "Finca Sobradiel". En 1942 los Condes vendieron la propiedad a la Sociedad Agrícola Mercantil S.A.

Esta situación social se mantuvo hasta 1945, fecha en que la "Finca Sobradiel", incluso las edificaciones, fue adquirida por el Instituto Nacional de Colonización (el Soto de Candespina, en la ribera izquierda del Ebro, permaneció en poder de sus anteriores propietarios).

Tal como hoy los conocemos, la población y el término municipal de Sobradiel, tienen su origen en las Fincas Sobradiel y Candespina, enclaves agrícolas que dieron lugar a un elemental núcleo de población integrado por el conjunto "noble" integrado por el palacio, la iglesia, y el parque, así como edificaciones auxiliares (cuadras, almacenes, etc.), y las viviendas que agrupadas en sendas hileras conforman la C/. del Conde y la Plaza, viviendas ocupadas por los "quiñoneros", que explotaban la tierra en régimen feudal.

Durante la República, los Sotos de Candespina y Ramillo fueron catalogadas como "explotación ejemplar".

El INC, tras la realización de diversas actuaciones de acondicionamiento, la enajenó a favor de los antiguos "quiñoneros" (que pasaron a convertirse en "colonos"), y algunos colonos procedentes de otros lugares.

La Finca Sobradiel tenía inicialmente una superficie de 540,25 Ha. de cultivo, de las cuales 514,30 Ha. eran llevadas en explotación por 121 colonos. Además 220,45 Ha. sin cultivar: 68,18 Ha. de mejana, 59,02 Ha. de pastos, 23,68 Ha. de erial, 36,72 Ha. de charcales y 32,10 Ha. de prados. Las tierras se repartieron para 152 colonos (31 nuevos), en porciones mínimas de 3,5 Ha. que era la superficie que se consideró mínima para mantener a una familia.

La labor del INC en Sobradiel fue de gran importancia, efectuando una completa actuación que, con el objetivo de la reforma social, engloba tanto la planificación territorial y agrícola, como la propiamente urbanística. Sumariamente, se realiza lo siguiente:

- Valoración y anteproyecto de la Finca Sobradiel (1944)
- Proyecto de parcelación de la Finca Sobradiel (1946): ingeniero agrónomo D. Juan Serrano Coca.
- Proyecto de 8 viviendas y dependencias agrícolas para colonos (1946).
- Proyecto de colonización de la Finca Sobradiel (1947)
- Proyecto de viviendas y dependencias agrícolas para colonos (1947)
- Anteproyecto de reforma y acondicionamiento de viviendas y dependencias existentes (1947).
- Reparación del Azud de Sobradiel en el río Jalón, que abastece a la acequia de Madriz. (1947).
- Obras puntuales de mejora de la red de riegos
- Mejora de la red de saneamiento (escorrederos y desagües) a raíz de la inundación de 1947 que anegó 245 Ha. (1947).
- Defensa de avenidas(1947).
- Repoblación forestal, en las márgenes de carreteras y caminos, 9 km. de acequias, 80 Ha. de mejanas como defensa de avenidas, y 20 Ha. para saneamiento de prados y charcales. (1947).
- Reforma de Torre Fajardo (1947). Desaparecida.

Por lo que se refiere a la población, las obras consistieron en:

- Reforma de 59 casas
- Derribo de 16 casas (en C/. Conde: al nordeste del palacio; abriendo el Palacio a C/. Conde, y dando lugar al solar de la escuela)
- Reagrupación de 16 casas para dar lugar a 6 casas
- Construcción de nuevas viviendas y dependencias agrícolas auxiliares (8+38 casas).
- Apertura de calle (frente a la plaza).
- Regularización de alineación del Cº. San Antonio (no ejecutada)
- Mejora del acceso al pueblo, urbanización de la calle principal y plaza (1956).

El proyecto urbanístico y arquitectónico corresponde al arquitecto D. José Borobio, que se incorpora al INC/Zaragoza en 1944. Contempla la extensión del pueblo hacia el sur y sur-oeste, con un trazado reticular abierto a futuras extensiones, para el que se proyectan diversos tipos de vivienda (tipos A, B, C y D de dos plantas, y E de una sola planta), y de dependencias agrícolas.

Los tipos de vivienda derivan de los estudios realizados en la Escuela de Arquitectura de Madrid (de la que Borobio procedía), en el Seminario de Urbanología de D. José Fonseca (1932-1936), que fueron de alguna manera heredados por el INC, y suponen un intento de racionalización de la llamada "vivienda agrícola", si bien se proyectan con sistemas constructivos tradicionales, y se revisten con fachadas variadas con objeto de lograr un efecto pintoresco. Del mismo modo se racionalizan los anexos agrícolas que acompañan a las viviendas, entendidas estas en su faceta productivista.

Además se construyó el Ayuntamiento en una esquina de la plaza, en un emplazamiento estratégico para su visualización desde la entrada a la población por la C/. San Antonio.

Tras la actuación del INC, la población siguió creciendo espontáneamente en desarrollos suburbanos a lo largo de los caminos, y ocupando la zona de "Las Viñetas" al oeste del pueblo; así mismo se produce la implantación de establecimientos industriales en la zona de "monte", entre la carretera N-232 y la acequia de la Almozara.

La estructura urbana de la zona de "Las Viñetas" difiere de la forma "planificada" de la anterior extensión del INC, no en cuanto a la adopción de una elemental trama reticular, sino en su estructura "cerrada", con pocas posibilidades de expansión. Con todo, esta zona todavía hoy comprende en su seno huertos que progresivamente son ocupados por promociones de vivienda, las cuales recientemente se decantan por promociones de viviendas unifamiliares en hilera de pequeño o mediano tamaño.

En cuanto a la zona industrial que se forma junto a la carretera N-232, responde a la facilidad de acceso desde la misma; engloba todavía hoy terrenos vacantes y una explotación ganadera de vacuno (Capapé), y por supuesto diversos establecimientos industriales (Maderas Gutiérrez, Jacob Delafon, Grumetal, Estructuras Metálicas Lázaro, Carrocerías Los Maños, Frenos Zaragoza, Liarte, Walki-Sack etc...). La zona, todavía hoy, tiene graves carencias de urbanización (abastecimiento de agua, alcantarillado y pavimentación completa), además del problema de salubridad que supone la existencia de una explotación ganadera junto a los depósitos de agua municipales.

Hay que reseñar también la construcción de la autopista del Ebro, que introdujo una nueva barrera de este-oeste a lo largo del término municipal. Incluye la autopista un área de servicio, a la que puede accederse (privadamente) a través de caminos agrícolas.

El Ebro divide el término en sus dos partes históricas, la antigua finca Sobradriel, y el Soto de Candespina, que se comunican hoy mediante barca de sirga (tras la desaparición de la infraestructura de cable para el transporte de las vagonetas de remolacha desde el soto hasta la población, en las inmediaciones de la C/. Del Pino, al este del conjunto palaciego).

Desapareció también recientemente el ferrocarril de vía estrecha para el transporte de la remolacha hasta la Azucarera de Casetas, cuyo embarque se producía en un terreno anejo a la carretera de acceso a la población entre la acequia de la Almozara y la autopista.

Enclaves dispersos:

- Torre de la Mejana o Casa Bombón (1 vivienda)
- Ermita de San Antonio (antes dos viviendas junto a la Ermita, hoy desaparecidas)
- Candespina
- El Casetón (antes 4 viviendas)
- Area de servicio de la autopista



Casa de Bombón



La Ermita de San Antonio

2.4 EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En 1983 se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactadas por el equipo de arquitectos D^a. G. Tuesta Desentre, D. L. Martínez García, D. Constanancio Navarro Lomba.

Las NSP vienen a clasificar el suelo del término municipal en SU, SAU en el área industrial, y SNU, distinguiendo en esta clase la categoría de SNU-EP constituida por el entorno del río Ebro.

En cuanto al núcleo residencial, viene a clasificar las áreas propiamente urbanas, incluso "Las Viñetas" y un incipiente desarrollo suburbano a lo largo del C^o. de Casetas, regulando dos unidades de actuación para una extensión moderada del núcleo; de éstas se ha desarrollado la UA-2 tras ser dividida en dos subunidades 2.1 y 2.2, de las que se encuentra en fase de ejecución la UA-2.1.

El suelo urbano residencial se califica en dos zonas: "zona residencial consolidada" y "zona residencial Las Viñetas", con aprovechamientos moderados (ocupación 75%, alturas de PB+2 y PB+1 respectivamente).

En el área industrial se distingue una parte clasificada como SU en dos áreas:

- SU-1: área discontinua en donde se localizan las industrias Jacob Delafon, y Maderas Gutiérrez a la izquierda del acceso, y Frenos Zaragoza, Lázaro, Liarte, etc., a la derecha del acceso
- SU-2: área entre la CN-232 y la vía del ferrocarril a Madrid, en donde se localiza Walki-Sack, Piedras Camilo, Transportes Jovitrans, etc.

También se clasifican dos sectores de SAU:

- AAU-1: entre Maderas Gutiérrez y Jacob Delafon
- AAU-2: entre Lázaro y límite del término por el este

Las NSP fueron objeto de diversas modificaciones aprobadas:

- BOA nº 130 de 9/11/1992 / acuerdo CPOT/Z de 24/sep/1992: cambio de límites de suelo urbano industrial SU-1, como consecuencia de los nudos de acceso desde la CN-232 (ejecutividad suspendida), y cambio de clasificación de terrenos en C/. S. Vicente de Paúl, de suelo no urbanizable a suelo urbano de la parcela municipal del matadero y lavadero para promoción de viviendas sociales.
- BOA nº 1 de 4/ene/1995 / acuerdo CPOT/Z de 14/jul/1994: variación de parcela mínima de 500 m² a 300 m² en zona residencial "Las Viñetas" (art. II.7), y distancias mínimas de edificaciones en SNU a caminos rurales (art. V.4.13)
- DGA 20/oct/1998 (COT 97/186): modificación puntual para incluir en SU-UA una pequeña porción de suelo al sur de la población (junto a la báscula), delimitada como UE-3, redactada por el ingeniero de CCyP D. J. Ferraz Garanto en 1996 (visado COICCP 17/dic/1997).

Por otra parte, en desarrollo de las NSP se tramitó planeamiento de desarrollo para el área industrial, constituido por sendos Planes Especiales de Infraestructuras para los ámbitos SU-1 y SU-2, y sendos Planes Parciales para los sectores AAU-1 y AAU-2. La documentación fue redactada por el arquitecto D. A. Layús en 1989-1990. Los PEI's y PP's alcanzaron la aprobación definitiva (CPU 30/oct/1990), si bien dicho acuerdo incluyó también la suspensión de su ejecutividad hasta tanto se subsanasen diversos aspectos, fundamentalmente referidos a los accesos desde la CN-232 y suministro de energía eléctrica.

Dicha situación se mantiene hasta la fecha, habiendo sido ratificada por la CPOT/Z de 2/dic/1997 (BOA nº 30 de 11/mar/1998), y posteriormente, con motivo de la aprobación de una pequeña modificación del viario del SU-2, por la CPOT de 31/ene/2000 (BOA nº 31 de 13/mar/2000).

Recientemente se ha tramitado y aprobado una modificación del PE/SU2, consistente en la reordenación viaria del ámbito con objeto de unificar la propiedad de Walki-Sack (informada favorablemente CPOT 31/ene/2000); dicha modificación de viario fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Sesión de 13/mar/2000 (BOA nº 60 de 24/may/2000).

Pese a la estabilidad de la población en unos 600 habitantes desde 1970 hasta 1991, se produce cierta expansión de la población.

La construcción producida al amparo de las NSP se ha ubicado fundamentalmente en la zona de "Las Viñetas", y a lo largo de la C/. Pino, llamando la atención la promoción de viviendas de PO por el Ayuntamiento/ISVA, y la reciente aparición de promociones de mediano tamaño de vivienda unifamiliar en hilera.

Es de destacar por otra parte la creación y mejora de equipamientos por el Ayuntamiento: Rehabilitación del Palacio del Conde para Casa Consistorial, consultorio médico, biblioteca, etc.; construcción de Pabellón Polivalente, construcción de frontón, piscinas y zona deportiva; rehabilitación del hogar del jubilado; reforma del Local Social San Antonio; restauración de la iglesia parroquial.

2.5 EL PLANEAMIENTO SUPERIOR

2.5.1 Las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón (Ley 7/1998 de 16 de julio; BOA 29/jul/1998).

Las directrices que afectan más directamente a Sobradiel son las siguientes:

- Sobradiel se integra en una de áreas urbanas más dinámicas: entorno metropolitano de Zaragoza, y sector oeste del eje del Ebro
- (74) aconsejan la elaboración de una Directriz Parcial de Ordenación Territorial del entorno de la ciudad de Zaragoza, sin perjuicio de crear, mediante una ley específica, el Área Metropolitana de Zaragoza como entidad representativa de todos los municipios afectados
- (76.a) Impulso al corredor del Ebro, el eje actualmente más dinámico
- (76.e) Mejorar la conexión general de la red de municipios, tanto intercomarcal como intracomarcal
- (78) Sobradiel se integra en el Rango IV de municipios: resto de municipios integrados en comarcas
- (83.b.2) Estudiar una red de servicios ferroviarios entre ... las poblaciones de la Comunidad Autónoma que dispongan de líneas férreas
- (83.b.3) Aprovechar la infraestructura ferroviaria existente en la ciudad de Zaragoza para el estudio de, al menos, dos líneas de transporte suburbano de viajeros
- (102) El criterio básico que orientará la ordenación del patrimonio natural es el de hacer compatible las acciones de protección y conservación, para su transmisión a las generaciones venideras, con las que sean necesarias para su disfrute y la satisfacción de las necesidades y desarrollo de la población actual, incluyendo las orientadas a la protección preventiva ante los riesgos potenciales derivados de los fenómenos naturales.
- (145) Deslindar y proteger el terreno de dominio público hidráulico frente a ocupaciones del mismo con usos vulnerables en épocas de avenida

2.5.2 La Directriz Parcial del área metropolitana de Zaragoza.

En 1995, el Gobierno de Aragón redactó un proyecto de Directriz Parcial del área metropolitana de Zaragoza, que no llegó a entrar en vigor, y que actualmente está siendo revisado. Pese a no ser vigente dicha Directriz, la misma nos proporciona un marco de ordenación territorial que puede tomarse como referente válido.

Si bien es cierto que solo con dificultad puede definirse Zaragoza y su entorno como área metropolitana (conjunto integrado de residencia y mercado de trabajo) comparable al de otras capitales, es indudable que existen determinados fenómenos metropolitanos. Así, y con respecto al área, Zaragoza posee el papel de centro de servicios, comercio y residencia, mientras que el entorno posee una gran cantidad de puestos de trabajo industrial, y en menor medida capacidad residencial; ello genera una serie de desplazamientos pendulares residencia-trabajo, residencia-comercio y residencia-servicios.

La Directriz viene a proponer en general:

- la racionalización de implantación, gestión y utilización de infraestructuras: sistema de transporte colectivo radial e intermodal, corredores energéticos, agua y vertidos, etc.
- racionalización de usos del suelo
- ordenar las relaciones intermunicipales con criterios de equidad socio-territorial
- una comarca metropolitana eficiente y de calidad: transporte, espacio productivo, residencial, cultura y ocio

Por lo que respecta al municipio de Sobradiel:

- vial intermunicipal ("calle más larga de Europa") entre Torres de Berrellén, La Joyosa, Sobradiel, Utebo y Monzalbarba
- cierto desarrollo residencial del núcleo histórico
- nuevo desarrollo industrial en la franja entre la zona industrial consolidada junto a la N-232, y el mencionado vial intermunicipal que discurre al norte de la misma
- delimita un espacio junto al Ebro como sistema natural fluvial metropolitano, con posibilidad de algunas posibles áreas de esparcimiento en su seno
- delimita el resto del término como espacio o corredor de actividad agrícola

Ha de entenderse que algunas de las propuestas se grafian con carácter indicativo; así la zona de crecimiento residencial se plantea como una orla alrededor del núcleo histórico, sin considerar aspectos puntuales de idoneidad o no de ciertas direcciones de crecimiento, aspecto que sin duda ha de entenderse que se remite al planeamiento urbanístico municipal.

2.5.3 El Plan Estratégico de Zaragoza y su entorno.

El Plan Estratégico presentó en 1996 su diagnóstico, y fue aprobado en 1998 por la Asamblea General de la Asociación para el Desarrollo Estratégico de Zaragoza y su área de influencia (Ebrópolis), en la que está integrado el Ayuntamiento de Sobradiel.

El Plan Estratégico se estructura básicamente en dos apartados, el diagnóstico y las estrategias de futuro.

El diagnóstico, a su vez, se descompone en distintos epígrafes: el territorio, las infraestructuras (accesibilidad, agua, energía y comunicaciones), la ciudad (espacio industrial, residencial, de servicios, la movilidad urbana, espacios libres y entorno urbano, medio ambiente, mercado de suelo y vivienda, el planeamiento urbanístico), estructura económica, bienestar social, recursos humanos, cultura y ocio.

- Los municipios del área metropolitana juegan poco en la oferta (suelo y vivienda), no tienen definido su papel al respecto en el territorio, ni el deseable nivel de servicios.

De entre las estrategias de futuro, se resaltan aquellas con directa relación con el planeamiento urbanístico de Sobradiel:

- Zaragoza es metrópoli o cabecera de un entorno formado por unos 20 municipios, buena parte de ellos situados sobre una gran extensión de huerta. Estos municipios acogen, a lo largo de las carreteras de acceso, una gran parte de la actividad y el mercado de trabajo industrial, mientras que Zaragoza ha mantenido la mayor parte de la función residencial y de servicios. Las actividades exteriores tienen una gran dependencia –reflejada especialmente en transportes y desplazamientos– y muy poca interacción entre sí y con los municipios que las sustentan, por lo que la condición de este espacio es más la de una periferia urbana que la de una verdadera ciudad metropolitana. Zaragoza debe cumplir el papel como metrópoli integradora de su entorno más inmediato. Se trata de que este conjunto de municipios, manteniendo su identidad diferenciada y sus potencialidades, participen de las funciones urbanas, del desarrollo, la calidad de vida y el nivel de servicios de una forma más homogénea, no como parte periféricas de la ciudad sino integradas en un sistema urbano global.
- Estrategia territorial que establezca el equilibrio entre la aglomeración central y la dispersión suburbana, impulsada por la accesibilidad y mercado de suelo que abren las nuevas infraestructuras.
- En suma, se propugna un modelo residencial más desconcentrado, metropolitano, contando con los municipios del entorno debidamente dotados y estructurados, y la vertebración del área metropolitana con nuevas infraestructuras
- El medio natural, los ríos, riberas y áreas húmedas de regadío son elementos naturales con gran capacidad de estructurar el territorio (recurso productivo, espacio de ocio y esparcimiento) y crear calidad del medio. Estos sistemas hídricos, con una adecuada recuperación de sus entornos, deberían permanecer unidos por pasillos verdes, así como por un sistema escalonado de espacios abiertos adicionales.
- La vocación de Zaragoza como metrópoli integradora pasa por la inclusión de la huerta dentro del sistema urbano, con su cultura, sus valores, y también su espacio y paisaje, potenciando los elementos capaces de estructurarlo (arbolado, edificaciones características, sistema de caminos y riegos), y dotándolo de nuevos tales como buena accesibilidad, usos compatibles, etc.
- Bajo nivel de servicio de la N232, y elevado volumen de accidentes en las inmediaciones de Zaragoza.
- No se propugnan las grandes densidades, pero tampoco la edificación dispersa, y cuando haya de desconcentrarse es más conveniente hacerlo por núcleos y ejes que traben el conjunto y difundan sus efectos, para fomentar las economías inherentes a este tipo de distribuciones poblacionales, buscando un modelo de descentralización concentrada.
- La organización de Zaragoza habrá de combinar la forma concentrada de partida con otros dos patrones típicos de forma urbana: la “ciudad adaptada a las características de su región natural” – con los ríos como estructuradores principales, mayor contacto con la naturaleza, etc.- y la “descentralización concentrada” basada en los barrios exteriores y municipios metropolitanos

Sus propuestas resultan genéricas en exceso: sostenibilidad, calidad, integración, etc., y resultan de escasa operatividad de cara al planeamiento urbanístico municipal que nos ocupa, y/o redundantes con las propuestas de las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón que se han expuesto anteriormente.

2.6 LAS INFRAESTRUCTURAS

La estructura territorial del término municipal está fuertemente condicionada por las infraestructuras que lo atraviesan de este a oeste:

- Río Ebro
- Acequias: Madriz, Centén, Garfilán, Camino Real, Acequiazo, Almozara, Utebo....
- Escorrederos: de los Cados, de los Hondos, del Galacho, de los Secanos...
- Ferrocarril: línea de Logroño y línea de Madrid
- Autopista del Ebro (A-68), con un área de servicio en el límite E del término.
- Oleoducto Miranda-Zaragoza, en paralelo con autopista, a 50 m del borde exterior de la explanación
- Gasoducto junto acequia Almozara

Por otra parte, constituyendo el lindero S del término, discurre la carretera N232, llamada popularmente autovía de Logroño, desde la que se produce el acceso al núcleo mediante la carretera ZA-5261.

Así mismo, se encuentran en proyecto otras infraestructuras que atravesarán el término de oeste a este:

- La llamada "calle más larga de Europa", que denominamos "vial intermunicipal" desde Monzalbarba hasta La Joyosa y Torres de Berrellén, siguiendo, en parte, aproximadamente el trazado del antiguo ferrocarril de vía estrecha entre la acequia de la Almozara y la autopista.
- Colectores del alcantarillado de Pinseque, La Joyosa y Torres de Berrellén, con dos ramales que confluirán al este de la población, para seguir hacia la depuradora proyectada en Utebo.

2.6.1 Vialidad.

El acceso a Sobradiel se produce exclusivamente desde la CN-232, popularmente llamada "autovía" de Logroño, presentando un grave problema de seguridad vial la necesidad de atravesar los dos carriles en dirección Logroño, e incorporarse por el carril izquierdo, para dirigirse a Zaragoza. Actualmente se hallan planteados diversos pasos a distinto nivel con la CN-232, los más próximos son los proyectados a oeste y este del término municipal, así como el de La Joyosa. Estos pasos, junto con la "calle más larga" tienden a mallar una trama interurbana Casetas - Sobradiel - La Joyosa - Torres de Berrellén.

El territorio municipal se organiza por una red de carreteras y caminos:

- La carretera de acceso a la población desde la CN-232 (Cº. del Monte), y su prolongación hacia el río, al norte, con el Cº. de la Barca
- El Cº. de Casetas (asfaltado hasta el límite del término municipal)
- Una serie de caminos radiales desde Sobradiel: Cº. de las Rozas, Cª. San Antonio, Cª. de los Secanos, Cº. de las Vueltas, Cª. de Torres de Berrellén, Cº. de las Puertas.
- Otros caminos: Cº. de la Mejana, Cº. de los Almontrones, Cº. de las Moras, Cº. del Casetón, Cº. del Sisallar.

2.6.2 Abastecimiento y distribución de agua potable.

El abastecimiento de Sobradiel se produce desde una toma en la acequia del Prado, que se suministra a su vez del Canal Imperial, con caseta de bombeo aneja, desde donde se impulsan y conducen las aguas, en paralelo con la acequia de la Almozara (tubería de fibrocemento Ø 150 mm), hasta la depuradora y depósitos ubicados junto a la intersección de la carretera de acceso con la acequia de la Almozara.

Las instalaciones de depuración y almacenamiento cuentan con dos depósitos gemelos de planta cuadrada y apoyados en el terreno, de sedimentación y de reserva, que permiten almacenar un volumen de agua de 1.690 m³, y uno elevado de 54 m³, que tiene por objeto proporcionar presión a la red de distribución; la depuración se efectúa mediante tratamiento bacteriológico y filtros.

La red de distribución se ha reflejado en el plano de información correspondiente, y se compone en su mayor parte de tuberías de fibrocemento (uniones Gibault) de diámetros 100 mm y 80 mm, si bien en las últimas ampliaciones de la red se utilizan conducciones de polietileno.

A destacar que la zona industrial junto a la carretera N-232 carece de suministro de la red, abasteciéndose de agua no potable mediante pozos, o directamente de acequias de riego.

Además de las carencias de la zona industrial, el abastecimiento a la población presenta problemas derivados del estado de la red de distribución, con tramos de diámetro insuficiente y/o en mal estado, y escasa presión en ciertas épocas del año. Por otra parte, el estado de conservación de los depósitos es deficiente, presentando fugas y mal estado de las estructuras de soporte. Para paliar dichos problemas, se ha solicitado ayuda de la DGA con objeto de reparar los depósitos, y cerrar la red en anillo mediante un nuevo ramal de abastecimiento hasta el final de la red en la C/. Pino. En el futuro será necesario incrementar la capacidad de los depósitos.



Los depósitos de agua

El proyecto de nuevo abastecimiento de agua a Zaragoza y su entorno desde el embalse de La Loteta contempla el abastecimiento a Sobradiel, con una dotación de 410.000 m³/año, volumen que correspondería al consumo de una población de 4.500 habitantes.

2.6.3 Alcantarillado y vertido.

El sistema general de alcantarillado es de tipo unitario, y vierte al río Ebro mediante un escurridor de 2 km de longitud.

Las industrias existentes junto a la carretera N-232, resuelven el vertido mediante pozos.

El trazado y características de la red pueden observarse en el plano de Información correspondiente.

Existe un proyecto para conducir los vertidos de Sobradiel, conjuntamente con los de Pinseque (que desaguan en el escurridor de los Cados junto a la zona industrial), y los de La Joyosa y Torres de Berrellén, hasta la depuradora a construir en Utebo. Ello conlleva la construcción de diversos colectores que confluyen al Este del núcleo, y cuyo trazado se ha reflejado en los planos de Ordenación.

2.6.4 Energía eléctrica.

El término municipal es atravesado por una línea de transporte en AT 45 kV.

El suministro en BT se produce desde los transformadores existentes.

El suministro a la zona industrial presenta problemas de capacidad frente a posibles ampliaciones o nuevas implantaciones. Por este motivo, se ha previsto la construcción de una sub-estación transformadora en terrenos de La Joyosa, a poca distancia de la zona industrial de Sobradiel.

2.6.5 Telefonía.

En plano de información se han reflejado las líneas más importantes.

2.6.6 Gas.

Un ramal del gasoducto discurre por la zona industrial, junto a la acequia de la Almozara por el sur de la misma, suministrándose del mismo algunas industrias (Grumetal, Jacob Delafon). Su trazado se ha reflejado en el plano de información correspondiente.

2.7 LOS EQUIPAMIENTOS.

Sumariamente son los siguientes:

- Administrativo y cultural: Ayuntamiento
- Escolar: Colegio Público
- Religioso: Iglesia parroquial de Santiago Apóstol, edificio barroco del siglo XVIII, recientemente restaurado, y Ermita de San Antonio, aproximadamente a 1 km de la población hacia el NO.
- Sanitario: Cementerio municipal; consultorio médico; farmacia
- Asistencial: Residencia de ancianos gestionada por las Hnas. de San Vicente de Paul
- Deportivo: pabellón polideportivo, frontón, piscinas y zona deportiva municipal.
- Social: salón social San Antonio
- Otros: báscula municipal



El Ayuntamiento (antiguo palacio del Conde)



El antiguo Ayuntamiento hoy alberga diversos usos: Centro de la Tercera Edad, Casa de la Mujer, etc.



El Cementerio Municipal



La Residencia de ancianos



El frontón municipal (se proyecta su cubrición)



El Parque Municipal se prolonga con la zona deportiva (piscinas, etc.)

2.8 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

- Parque municipal (antiguos jardines del palacio del Conde)
- Plazas en el casco urbano



El Parque Municipal (antiguos jardines del Palacio)

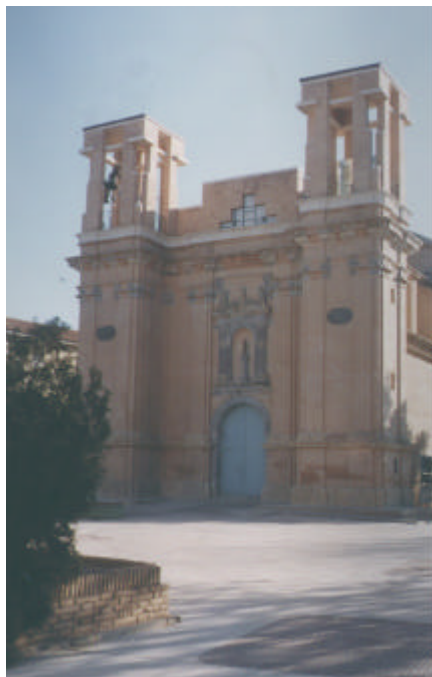
2.9 EDIFICIOS Y CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS.

Destaca el conjunto palaciego, integrado por el antiguo palacio (actual Ayuntamiento), con sus dependencias anejas, la Iglesia parroquial y el Parque municipal (antiguos jardines del palacio), en un entorno peatonal.

Por otra parte, el conjunto de las edificaciones del INC, constituye una muestra del trazado urbano, y de la arquitectura realizada por el INC, y más en concreto por el arquitecto D. José Borobio.

Los edificios de interés individual existentes son los siguientes:

- Antiguo Palacio de los Condes de Sobradiel, actual Casa Consistorial. Edificio del s/. XVIII, recientemente restaurado.
- Iglesia parroquial de Santiago Apóstol, edificio barroco del siglo XVIII, recientemente restaurado
- Ermita de San Antonio, aproximadamente a 1 km de la población hacia el NO.
- Antiguo Ayuntamiento.



La Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol



La Casa Consistorial (antiguo Palacio del Conde de Sobradiel)



La Ermita de San Antonio



El antiguo Ayuntamiento en la Plaza

Zaragoza, noviembre 2001
El Arquitecto,

José Antonio Lorente Fernández



**AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO**

MEMORIA

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
diciembre 2003**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOBRADIEL TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

1 INTRODUCCIÓN.

La redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sobradiel fue encargada al arquitecto D. José Antonio Lorente Fernández, colegiado nº 991 del COAA, y arquitecto asesor de la Mancomunidad de Municipios "Bajo Jalón – Ebro", en la que está integrado Sobradiel.

El equipo redactor del PGOU es el siguiente:

- José Antonio Lorente Fernández, arquitecto
- Javier Albisu Iribe Sáez, geógrafo

La elaboración del PGOU no responde a criterios gratuitos, sino que se trata de la consecuencia lógica de la Información Urbanística, del proceso de participación pública, y de las decisiones municipales que tuvieron lugar con relación al Avance de Planeamiento, así como del trabajo efectuado fundamentalmente "in situ" por el equipo redactor, y del conocimiento adquirido directamente por el arquitecto a través de su trabajo como asesor urbanístico de la Mancomunidad de Municipios "Bajo Jalón – Ebro" en la que está integrado el municipio de Sobradiel.

Los trabajos de redacción del PGOU se han desarrollado por fases, y alcanzaron un grado de definición tal que permitía la concreción de los criterios y objetivos de planeamiento, así como propuestas acerca de la estructura general y orgánica del territorio. El documento de criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento, genéricamente titulado Avance de Planeamiento, fue presentado al Ayuntamiento en la primavera del año 2000, y fue sometido a información pública en el verano (Pleno extraordinario de 22/may/2000; Anuncio BOA nº 75 de 28/jun/2000).

El Ayuntamiento, en Sesión celebrada el 22/may/2000 adoptó el acuerdo de abrir un periodo de información pública para sugerencias y propuestas alternativas al Avance. El acuerdo fue publicado en el BOA nº 75 de 28/jun/2000, y BOP/Z nº 149 de 30/jun/2000.

Durante el periodo de exposición al público del Avance del Plan General de Ordenación Urbana, se presentaron 8 escritos de sugerencias al citado documento, a los que se añadieron dos escritos presentados con anterioridad al plazo de exposición, pero que tenían relación con el nuevo planeamiento que se tramita.

Todos los escritos citados se referían sin excepción a problemáticas de parcelas concretas, y en particular a la clasificación de las mismas; cuatro se referían a discrepancias en la clasificación de las NSP vigentes con relación al Avance, y perseguían el mantenimiento de la ordenación vigente; el resto solicitaba cambios de clasificación hacia arriba, esto es de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, o de suelo urbanizable a suelo urbano.

Dichas "sugerencias" fueron informadas por el arquitecto D. José Antonio Lorente en septiembre del 2000.

En base a dicha documentación (Avance, sugerencias e informe), en Sesión Plenaria de 15/ene/2001, el Ayuntamiento adoptó acuerdos en relación con los mencionados criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento, tomando postura respecto a las sugerencias presentadas, e incluyendo nuevas propuestas de planeamiento.

Las sugerencias municipales se referían a:

- delimitación de cinturón perimetral bordeando el núcleo histórico por el oeste y el norte
- buscar nueva ubicación para la báscula
- modificar el uso del ámbito de suelo urbanizable no delimitado industrial, a residencial
- incluir en suelo urbano no consolidado una parcela a la entrada de la población
- ampliar a 10 m la anchura de C/. Ronda de Carros y C/. Ermita de San Antonio
- abrir una calle sobre una parcela privada con vistas a la ampliación del suelo urbano

En base a dichos acuerdos se ha realizado el presente documento del PGOU.

-----0-----

El Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel es de los regulados en el art. 213 de la LUA, cuyo contenido se extiende a los municipios con población inferior a 2.000 habitantes, caso de Sobradiel que cuenta con una población en torno a 600 habitantes.

La presente **Memoria**, es el documento que resume las principales características del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel, y unida a los volúmenes de **Información Urbanística, Normativa**, y a los **Planos de Información y Planos de Ordenación** adjuntos, constituye el Documento del **Plan General de Ordenación Urbana** de Sobradiel.

La exposición del contenido del PGOU se lleva a cabo de una manera lógica. En primer lugar la Información Urbanística constituye el marco analítico general que determina los criterios, objetivos y directrices del planeamiento.

A continuación se desarrollan éstos de un modo genérico; se trata de la filosofía del Plan, esto es, de los principios generales de planeamiento que orientan las directrices de desarrollo y dan coherencia a los objetivos.

Una vez definidos los principios generales, se desarrollan de manera expresa las directrices de planeamiento, que se concretan en una propuesta de Plan General (PGOU), con la suficiente flexibilidad para adaptarse a los requerimientos que puedan sobrevenir.

En primer término se desarrolla la estructura territorial que se propone, a través de la descripción de los diversos elementos que la componen (red viaria, espacios libres, equipamiento comunitario, infraestructuras, etc.), señalando los existentes y los de nueva creación.

En segundo lugar, la propuesta contempla las directrices de desarrollo urbano, a través de diversas clasificaciones de suelo, usos detallados y sistemas de gestión. Finalmente, se exponen las directrices que se considera oportuno habrán de seguirse en suelo no urbanizable, en orden a su protección.

2 MARCO LEGAL.

Las peripecias y vicisitudes que la legislación urbanística ha sufrido en España desde 1990 han obligado a las Comunidades Autónomas, tras la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional, a dotarse de un completo código urbanístico en sustitución del TRLS-92, código que en muchos casos ya se ha visto alterado por la promulgación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 (LRSV).

En el caso de la Comunidad Autónoma de Aragón es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo (en lo sucesivo LUA), la que ocupó ese espacio nuclear de la legislación urbanística en Aragón. La citada Ley, hoy vigente, es un completo cuerpo normativo que sigue la tradición urbanística española tanto en cuanto a los conceptos que se manejan, como en cuanto a la estructura del texto. Así la Ley tiene un carácter exclusivamente urbanístico, regulándose la ordenación del territorio mediante la Ley 11/92, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio.

La LUA contempla el régimen urbanístico del suelo (Título I), el planeamiento (Título II), la gestión urbanística y el aprovechamiento urbanístico (Títulos IV y V), la intervención administrativa en el mercado del suelo y la edificación (Título VI), la disciplina urbanística (Título VII), y el régimen urbanístico de pequeños municipios (Título VIII).

Conceptualmente la Ley sigue la tradición nacida con la Ley del Suelo de 1956 y TR/LRSyOU/1976, y que conoció su último capítulo en la Ley-1990 y TRLS/1992. Tanto en la categorización del suelo, como en las figuras de planeamiento e instrumentos de gestión, y en el concepto de aprovechamiento urbanístico, la Ley 5/99 sigue la línea del TRLS/92 y de la vigente Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV), legislación básica estatal, habiendo quedado totalmente desplazado en Aragón el TRLS/76 -que había visto renacer su vigencia tras la Sentencia 61/97, una vez promulgada la Ley autonómica-. Se completa el marco legislativo urbanístico en Aragón, conforme establece la Disposición final primera de la ley 5/99, con los Reglamentos estatales urbanísticos que desarrollaban el Texto de 1976 en aquellos artículos que no fueron expresamente derogados por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero: Reglamentos de Planeamiento (Decreto 2159/78, de 23 de junio), de Gestión (Decreto 3288/78, de 25 de agosto), de Disciplina (Real Decreto 2178/78, de 23 de junio), de Edificación Forzosa (Decreto 653/64, de 5 de marzo), y de Reparcelaciones (Decreto 1006/66, de 7 de abril). Si bien es cierto que todo parece apuntar a que en breve plazo verá la luz el Reglamento Urbanístico de Aragón, que actualmente se encuentra ultimado y a la espera del Informe de la Comisión Jurídica Asesora para su promulgación.

Una última e importantísima novedad legislativa hay que mencionar, se trata del controvertido RD-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que obliga a incorporar las modificaciones que impone en la regulación establecida por la LRSV, lo que supone configurar a la categoría de suelo urbanizable como residual.

Esta nueva realidad normativa es una de las razones que mueve al Ayuntamiento a la revisión del planeamiento actual (Normas Subsidiarias Municipales), con el fin de adaptarlo a las nuevas necesidades planteadas por las leyes citadas, en línea con lo establecido en las Disposiciones Transitorias segunda y tercera de la LUA, y con el buen criterio de no dilatar o demorar por más tiempo situaciones transitorias y de provisionalidad que dan lugar a dudas, vacilaciones e inseguridad jurídica sobre la aplicación de las nuevas categorías de suelo o de disposiciones que entran en colisión con el planeamiento vigente.

Si bien es cierto que la compleja situación normativa ha de ser afrontada al procederse a la redacción del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, también habremos de tener en cuenta la Ley 7/1998, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación Territorial para Aragón y demás normativas sectoriales que afectan poderosamente al territorio y su planeamiento (Ley del Patrimonio Aragonés, legislación medioambiental, carreteras, vías pecuarias, aguas, etc).

La elaboración del Plan General Municipal de Sobradriel, deberá tener en cuenta las determinaciones que sobre la protección del patrimonio cultural establece la Ley de Aragón 3/1999, de 10 de marzo, reguladora del patrimonio cultural, puesto que establece un régimen jurídico sobre las técnicas de protección que, en parte, no resulta coincidente con el régimen de la legislación estatal. Afecta especialmente a la elaboración del planeamiento municipal el régimen de los bienes catalogados e inventariados. Se trata de dos Registros de bienes inmuebles con un nivel de protección de menor rango que los Bienes de Interés Cultural, y por tanto con un contenido más flexible. A través de estos Registros, la Ley establece una mayor conexión con las competencias municipales y en concreto con el sistema tradicional de catalogación del planeamiento municipal, de forma que los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan pueden inscribirse en el Catálogo aragonés. Por ello, planeamiento deberá tener en cuenta las técnicas de coordinación entre los catálogos de los Planes Generales y los Registros de carácter autonómico, así como el régimen jurídico que de todo ello se deriva.

En la misma línea, el Plan General Municipal de Sobradriel deberá tener en cuenta las Directrices Generales de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobadas mediante Ley 7/1998, de 16 de julio. Las Directrices Generales clasifican los Municipios del territorio aragonés en diferentes rangos de manera que Sobradriel se encuentra en el Rango IV, es decir, forma parte de ese gran cajón de sastre compuesto por el "resto de municipios integrados en comarcas". Las Directrices Generales establecen unas previsiones concretas para cada uno de los rangos en función del nivel diferente a las determinaciones relativas al sistema de ciudades y equipamientos comunitarios, y en concreto establece para cada rango de municipios los niveles mínimos necesarios de equipamientos de salud, de bienestar social, culturales, educativos, deportivos, de ocio y esparcimiento y de protección civil.

Por ello, en la elaboración de Plan se deberá tener en cuenta los niveles de equipamiento que las Directrices atribuyen a los municipios integrados en comarcas, a fin de que el Plan de Ordenación responda a las previsiones de las Directrices Generales. Además, si bien dentro de un nivel más genérico, las Directrices establecen criterios orientativos sobre el tratamiento del territorio que afectan a las infraestructuras, medio natural, patrimonio cultural y a la política del suelo, entre otros, las cuales deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Plan General.

3 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

3.1 Criterios y objetivos generales.

Sobre la base del diagnóstico que se contiene en el volumen de Información Urbanística, pueden establecerse unas determinadas pautas de actuación para la planificación urbanística.

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

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

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

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

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

Se concreta en los puntos siguientes:

- protección y mejora de aquellas áreas que por su valor cultural, ecológico, paisajístico, o productivo, así lo requieran (huertas, cauces, acequias, riberas, masas arbóreas, etc.)
- integrar la huerta y los espacios naturales, en su función estructurante, con el sistema urbano metropolitano: red o sistema de espacios naturales, utilización de acequias como corredores biológicos, continuidad del espacio agrario, etc.
- mejora de los accesos a Sobradiel, y conexión viaria con los núcleos de su entorno próximo: La Joyosa, Casetas, Torres de Berrellén
- previsión de sistema de transporte colectivo metropolitano: utilización de la infraestructura ferroviaria existente
- control de los procesos de crecimiento urbano, dirigiéndolos hacia la consolidación y recuperación del núcleo histórico, según una lógica de óptima utilización de las infraestructuras existentes o proyectadas; se trata de completar el núcleo de población heredado, así como de aprovechar la proximidad de infraestructuras, singularmente las carreteras o caminos, y colectores
- regulación de las extensiones del núcleo urbano, implementando mecanismos de gestión eficaz
- protección, conservación y mejora del núcleo existente, en sus aspectos sociales, ambientales, culturales y económicos
- equipamiento de la población

La inversión en sistemas generales e infraestructuras, resulta prioritaria, destacando las necesidades en la red de comunicaciones por carretera (mejoras de la accesibilidad desde N-232, vial intermunicipal) y ferrocarril (implantación de servicio de cercanías con Zaragoza, nueva estación o apeadero).

Así mismo son prioritarias inversiones en las redes generales de abastecimiento y, sobre todo, de alcantarillado (colectores) y depuración de aguas residuales, las cuales presentan insuficiencias en general, y sobre todo en el suelo industrial. Así mismo en infraestructura eléctrica (sub-estación transformadora para abastecimiento a zona industrial, supresión de tendidos aéreos sobre suelo urbano).

3.2 Criterios y objetivos específicos para el suelo no urbanizable.

Si bien un Plan General no es un instrumento idóneo para la ordenación del suelo no urbanizable, es obvio que debe contemplarse este aspecto, no solo desde la limitada perspectiva de la "protección" de determinados suelos (regadíos, zonas forestales, cauces, orillas, etc.), sino llegando a medidas "positivas" de mejora de determinados entornos; es así mismo conveniente extremar el control de la normativa vigente para establecimientos ganaderos; todo ello en aras de un desarrollo sostenible.

En efecto, el ámbito calificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel como No Urbanizable se desarrolla sobre un medio natural diverso, caracterizado como un área topográficamente llana, a excepción del sector nororiental (escarpe con afloramiento de yesos), cruzado de Noroeste a Suroeste por el río Ebro y en sentido meridiano por multitud acequias y canales que riegan el espacio agrícola, categoría fundamental de este sistema.

Geográficamente, Sobradiel se ubica en el área de influencia de Zaragoza, urbe con más de 600.000 habitantes, cuyas actividades socioeconómicas cada vez se distribuyen en mayor grado hacia su territorio circundante.

El municipio, ubicado en el espacio periurbano de Zaragoza, está siendo afectado por el crecimiento continuado de la ciudad y sufre la degradación progresiva de sus valores naturales y culturales. El restablecimiento de relaciones equilibradas entre la ciudad y su entorno exige restaurar el espacio rural degradado y revitalizarlo ecológica, cultural y económicamente para satisfacer las nuevas demandas sociales de calidad de vida.

Tras la compra al terrateniente de las tierras municipales por parte del Instituto Nacional de Colonización, el medio natural del municipio de Sobradiel ha sido profundamente transformado para proporcionar a los habitantes unas condiciones de vida donde el agua es factor esencial de su existencia. La diversidad ecológica del municipio, trenzada con valores estéticos y simbólicos del sustrato arcaico mediterráneo, constituye una rica herencia cultural.

Los objetivos específicos para el SNU son los siguientes:

- Conservar los espacios que por sus privilegiadas condiciones naturales constituyen documentos de la vida natural y de su variabilidad estructural y funcional.
- Procurar la defensa de los espacios más productivos desde el punto de vista natural (zonas húmedas), o agrícola (áreas con cultivos de regadío), frente a la invasión de los usos urbanos e industriales y de las vías de comunicación.
- Establecer el marco de protección de los espacios físicos frágiles, primando la estabilidad frente a la producción y explotación.
- Proteger de la desaparición los paisajes rurales tradicionales que ofrecen una interesante fusión de naturaleza y cultura, pues constituyen un valioso patrimonio histórico, apenas apreciado, del que se pueden obtener importantes ideas para la gestión del espacio físico en términos de sostenibilidad ambiental.
- Proteger los espacios que poseen especiales valores estéticos. A pesar de su escaso reconocimiento, merecen una atención urgente por su importante función de generar una imagen atractiva del medio rural y una fuente de bienestar para sus habitantes.
- Tener en cuenta el espacio físico en que se desarrollan las distintas funciones urbanas, concentrando el uso residencial e industrial en las áreas con una gran capacidad de soporte (geotectónico, geomorfológico, atmosférico, biológico, etc.), y dejando libres amplios espacios menos aptos con objeto de atenuar los "impactos" de dichos usos.
- Mantener en la medida de lo posible, la diversidad espacial y temporal y la penetración en el área construida de los paisajes específicos de la región, para romper la tendencia que impone patrones uniformes que representan una pérdida de la identidad y de la calidad de vida.

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

Así mismo, se apuntan a continuación los criterios básicos sobre los que se basa la delimitación y calificación del espacio natural más importante del municipio de Sobradiel, el cauce y riberas del río Ebro, reflejados en las categorías que se establecen más adelante.

- Los espacios naturales y zonas verdes municipales se consideran en relación con otros espacios que mantienen otras funciones (residencial, industrial, agrícola), desde la perspectiva en la que existe una interacción física y funcional con los sistemas urbanos y rurales. Desde este punto de vista, si bien el área del cauce y riberas tiene una posición central en la figura del término municipal, las funciones residenciales e industriales se mantienen alejadas del espacio ribereño. En la margen derecha se emplazan los elementos simbólicos, estéticos y afectivos más importantes del núcleo de población; de ahí, la necesidad que el tramo ribereño deje de ser un espacio vacío y olvidado para convertirse en el motor de la transformación natural del Suelo No Urbanizable del municipio de Sobradiel.

- Así mismo, para ordenar de manera adecuada este medio natural se debe atender a las características propias y aptitudes específicas del tramo del río Ebro (PELLICER, 2000) que discurre por Sobradiel. De la diversidad temporal y natural –fluctuaciones estacionales e interanuales de los caudales, distribución de la carga sedimentaria, etapas de colonización vegetal, junto con las infraestructuras construidas a lo largo de la historia, se deriva un conjunto de unidades definidas por sus fisonomías, funciones y estructuras que es preciso integrar en su diversidad.
- Desde este punto de vista, la ordenación territorial del espacio ribereño del Ebro concebido conforme al carácter propio del municipio de Sobradiel se convierte en un proyecto ligado a la restitución de las funciones ecológicas del río y a propiciar el encuentro de las comunidades humanas en espacios abiertos, multifuncionales, libres y de calidad.
- Los ecosistemas naturales mantienen relaciones entre sí de acuerdo con su dimensión y posición en el espacio, de modo que una serie de pequeños espacios naturales no tiene el mismo valor ecológico que uno mayor, por lo que se ha diseñado un sistema general de espacios naturales de grandes dimensiones.
- Los grandes espacios de huerta y regadío, con funciones productivas, son plenamente complementarias y compatibles con la función ecológica.
- Se atiende al principio de unión de espacios abiertos para reducir los efectos de aislamiento de las poblaciones vegetales y animales de los espacios abiertos, de manera que además de procurar mantener abierto el curso fluvial del río Ebro, se conecta con el denso sistema de acequias, en su mayoría terrazas, que funcionan como verdaderos corredores biológicos entre los espacios de huerta y regadío y el espacio fluvial.
- Se incorpora directamente el Lugar de Interés Comunitario (LIC) establecido por la consejería de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón para los “Sotos y mejanas del Ebro”.
- No obstante, este sistema debe acompañarse de un sistema de defensas, absolutamente necesario en un municipio con una topografía como la de Sobradiel, si bien concebido abarcando más allá del espacio propiamente diseñado entre los diques de contención, extendiéndose al conjunto de la llanura de inundación.

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

Metodología.

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

La metodología ha consistido básicamente en la recogida, la selección y el tratamiento integrado de la información disponible, complementada con trabajo de campo. Las fuentes de información nos han proporcionado datos recogidos con distintas finalidades y por diferentes organismos.

Por otra parte, la diversidad de escalas, de grado de detalle y de ámbito espacial obliga a una importante tarea de homogeneización. Es preciso, por ello, insistir ante los organismos responsables sobre la necesidad de generar información básica y hacerla accesible mediante la mejora de las redes de comunicación.

Los trabajos de campo y la fotointerpretación han contribuido de modo eficaz al conocimiento del territorio, en especial de las partes del territorio sujetas a mayores cambios. En concreto, el término municipal ha sido analizado con fotogramas aéreos de 1957 y 1985. El estudio diacrónico y el trabajo de campo ha permitido identificar:

- Áreas de riesgo de erosión de margen fluvial e inundación del río Ebro.
- Las áreas de riesgo de desprendimiento por erosión de laderas, principalmente sobre substrato margo-arcilloso.
- Áreas de encharcamiento.
- El núcleo rural tradicional y los edificios de la explotación de Candespina.

El proceso seguido se resume básicamente en las etapas de inventario y clasificación, valoración de la calidad del medio y clasificación, de donde se desprenden ideas para la definición de normas reguladoras y mecanismos de gestión.

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

Fuentes.

ALBERTO, F. *et al.* (1984): El Cuaternario de la Depresión del Ebro en la región aragonesa. Cartografía y síntesis de los conocimientos existentes. Universidad de Zaragoza. Estación Experimental de Aula Dei. 217 págs. + mapas. Zaragoza.

BRAUN-BLANQUET, J. y BOLOS, O. (1987): Las comunidades vegetales de la depresión del Ebro y su dinamismo. Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, 278 p. (1ª edición en 1957).

HERNÁNDEZ NAVARRO, M.L. (1989): Climatología agrícola de la comarca de Zaragoza. *Geographica*, 94-122.

MENSUA, S. e IBAÑEZ, M.J. (1977): Sector central de la Depresión del Ebro. Mapa de terrazas fluviales y glaciales. III Reunión Nacional del Grupo de Trabajo del Cuaternario. Departamento de Geografía, Universidad de Zaragoza, 18 págs. + mapas. Zaragoza.

MONTERRAT RECODER, P. (1982): Aspectos ecológicos relacionados con la dinámica de sotos y riberas. *Anales de Edafología y Agrobiología*, XLI, 9-10.

OLLERO OJEDA, A. (1992): Los meandros libres del Ebro medio (Logroño-La Zaida): geomorfología fluvial, ecogeografía y riesgos. Tesis doctoral. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad de Zaragoza, 1.138 págs. + cartografía.

OLLERO OJEDA, A. y PELLICER CORELLANO, F. (1989): El impacto de las obras de defensa en las riberas del Ebro en su tramo medio. XI Congreso Nacional de Geografía, II, 412-422.

PELLICER, F. y ECHEVERRÍA, M.T. (1990): Formas de relieve del centro de la Depresión del Ebro. Institución Fernando el Católico, 216 págs., Zaragoza.

PELLICER F. (1999). El paisaje del entorno de Zaragoza. Criterios básicos para su planificación. *III Congreso de Ciencia del Paisaje y Turismo*. Monografías de L'Equip, 7. Universidad de Barcelona. 361-376.

PELLICER, F. (2000). *Módulo de Medio Ambiente Urbano. Ejercicio práctico sobre las riberas del Ebro en Zaragoza*. Máster de Urbanismo, Facultad de Derecho. Universidad de Zaragoza.

PELLICER, F., ALBISU IRIBE, J., LÓPEZ, L.P., RABANAQUE, I. Y GARCÍA, C. (2001). Estudio sobre el medio natural, productivo agrario, paisajístico y cultural del término municipal de Zaragoza. Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Ayuntamiento de Zaragoza.

SORIANO, C. (1989): Conservación y desarrollo de riberas. Curso sobre estabilización de cauces torrenciales. Universidad Politécnica de Madrid, 33 págs.

STERLING CARMONA, A. (1990): Bases para la conservación de los valores ecológicos de los sotos y bosques de ribera. El caso de la cuenca del río Guadarrama. Tesis doctoral, Facultad de Ciencias, Universidad Autónoma de Madrid, 331 págs. + apéndices (inédita).

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLANEAMIENTO

4.1 EL ESPACIO FLUVIAL.

La Ley de Aguas de 1985 y sus Reglamentos definen el cauce como el espacio ocupado por la máxima crecida ordinaria, la cual se define como "la media de los máximos caudales anuales durante diez años consecutivos representativos", y la zona inundable como el área ocupada por las aguas en la avenida de periodo de retorno de 500 años. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Los márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 m de anchura, para uso público (el Dominio Público Hidráulico o DPH).
- b) A una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen

Algunos de los problemas que se plantean son los siguientes:

- La delimitación del DPH se realiza muy lentamente (Proyecto LINDE), disponiendo de ella muy pocos ríos, entre los que no se encuentra el tramo medio del río Ebro.
- La visión estática de los espacios fluviales: el cauce es un elemento cambiante en el tiempo y en el espacio.
- Las dimensiones (5-100 m) no pueden fijarse en abstracto, sino que deben responder a características de la cuenca, tramo, pendiente, caudal, tipo de cauce, etc.
- Concibe el hecho fluvial como un mero problema de desagüe.

En función de los citados problemas, algunos autores (UREÑA y OLLERO en CyT nº 126), han analizado la estructura de las áreas fluviales según su dinámica y uso antrópico, identificando tres territorios en las áreas fluviales, el cauce, el corredor ribereño y la llanura de inundación, cuyas fronteras no siempre son nítidas:

- El **cauce** es el elemento geomorfológico que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial. Simple o múltiple, rectilíneo, meandriforme, o trenzado, presenta cierto encajamiento que permite su delimitación; por él circula el caudal la mayor parte de los días del año. La morfología del cauce es vital para el ecosistema fluvial, y es dinámica en el tiempo (desplazamientos laterales).
- El **corredor ribereño** es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre, un espacio en el que se mueve el cauce. Tiene un alto nivel freático, responsable del desarrollo de masas de vegetación de ribera. La dinámica del cauce puede provocar la escisión de brazos abandonados, paleo cauces, etc. Topografía llana pero irregular, labrada por las aguas de desbordamiento. Es la banda central de la llanura de inundación, que integra el cauce, los bosques de ribera y los paleocauces más recientes.
La vegetación de ribera destaca por su elevado gradiente ecológico, por su gran flexibilidad, por su vitalidad y capacidad de regeneración y por un proceso de desarrollo compatible con la dinámica del cauce y con las fluctuaciones de caudal. Su principal función es la de filtro de procesos fluviales, disminuyendo la velocidad de la corriente, favoreciendo la sedimentación diferencial, reduciendo la turbidez del agua, fijando nutrientes, mejorando los parámetros de calidad del agua, y reforzando y estabilizando las orillas.
El corredor ribereño tiene un ritmo de cambio más lento que el cauce, pero puede registrar cambios bruscos como consecuencia de avenidas importantes.
Las actividades que se ubiquen sobre el mismo deberán ser compatibles con el proceso de cambio, y el mantenimiento de humedales y de la vegetación de ribera.
- El **llano de inundación**. Es un espacio más extenso, que integra las áreas anteriores. El río lo ocupa en situaciones de crecida. Terreno llano, consolidado, de materiales sedimentarios y de gran fertilidad. Tiene un papel fundamental en la disipación de energía de las aguas desbordadas y en el almacenamiento de caudal en la avenida, efecto laminador que disminuye el caudal punta.
Las actividades que se ubiquen en la llanura de inundación deberán ser compatibles con la misma.

Delimitar los tres espacios fluviales significativos (cauce, corredor ribereño y llanura de inundación), considerando su continuidad longitudinal y su estructura transversal constituye la base para la definición del modelo territorial y para la ordenación del espacio fluvial, con los siguientes criterios:

- Respeto a la dinámica fluvial
- Protección del carácter público del cauce
- Reducir los espacios fluviales artificiales a los mínimos necesarios.
- Recuperación para la dinámica fluvial de espacios fluviales ocupados.
- Definición del Dominio Fluvial: cauce, espacio de libertad fluvial y espacio de inundación.

El Espacio de Libertad Fluvial sería pues el territorio o banda en la que el cauce puede desplazarse lateralmente, y contiene el corredor ribereño y la vegetación de ribera. Su delimitación deberá ser precisa, y tener en cuenta la continuidad del mismo.

Se persigue un río natural con riberas de alto valor ecológico y paisajístico, con un papel de corredor ecológico protegido (SNUE), que ejerzan de tampón entre el cauce dinámico y el llano de inundación cultivado y humanizado. La modificación del cauce (como consecuencia de avenidas) saliéndose del ELF deberá suponer una modificación del PGOU.

Destinado al uso como área natural, es conveniente la restricción (o prohibición) de extracciones de áridos, y medidas de restitución paisajística y ecológica de las existentes, e incluso la posibilidad de eliminar algunas defensas, recuperar terrenos ganados al río, etc.... Por otra parte, las infraestructuras lineales paralelas al cauce deberán ubicarse fuera del ELF, y las infraestructuras transversales deberán diseñarse contemplando el movimiento del cauce.

El espacio de inundación, es el espacio ocupado por las aguas en las avenidas de 10-500-1000 años de periodo de retorno. Los usos del suelo deben establecerse en función del riesgo de inundación (frecuencia, calado y velocidad del agua, etc.), para cada franja de retorno, teniendo presente que toda actividad o construcción en este terreno deberá garantizar el mantenimiento de la capacidad de almacenamiento de agua desbordada.

En efecto, el procedimiento más eficaz y económico para limitar las pérdidas por avenidas es el uso racional del espacio fluvial, incluyendo en el mismo la llanura de inundación.

- El cauce, entendido como el área inundable cada 1-2 años, debe mantenerse en su estado natural, sin ninguna construcción.
- La zona inundable cada 5 años (riesgo de inundación del 20%) debe conservarse libre de edificaciones, y su uso limitado a la agricultura, vías de comunicación no estratégicas, etc.
- En la zona de inundación cada 25 años o más pueden aparecer edificaciones de carácter no estratégico, ni asociadas a la producción o almacenamiento de productos tóxicos o nocivos para la salud pública.

La determinación de las zonas inundables a partir de los datos de caudal y de las láminas de agua, no es fácil de obtener, pues deben considerarse las obras realizadas en la llanura de inundación fuera del dominio hidráulico del río, por lo que se suele recurrir a análisis históricos y geomorfológicos.

En el caso que nos ocupa, se ha efectuado una estimación de los distintos ámbitos inundables con diversos periodos de retorno, basada en criterios históricos y geomorfológicos.

4.2 ZONIFICACIÓN DE ESPACIOS CON RIESGO DE INUNDACIÓN

El río Ebro y sus márgenes constituyen un espacio de gran fragilidad y en continuo cambio. La presencia de diques de contención, caminos sobreelevados, y escolleras en las márgenes cóncavas, pueden actuar puntualmente como barrera contra las crecidas del río, variando la dinámica natural del espacio.

El término municipal de Sobradiel está ubicado íntegramente dentro de la llanura de inundación del Ebro. Es pues una zona de riesgo en la que se diferencian distintos niveles de inundación con diferentes periodos de recurrencia (anual, 10, 100 y 500 años).

Los diferentes niveles se ajustan a las cotas de nivel del terreno, modificadas frecuentemente por la construcción de caminos y diques que actúan como límite entre los niveles.

El primer nivel corresponde a la crecida anual del río y se circunscribe a una estrecha franja de terreno en torno a la ribera del Ebro. La mota construida en la parte occidental del municipio y el camino que circula paralelo al cauce en la parte septentrional son suficientes para contener estas crecidas, cuyas consecuencias son frenadas por la vegetación riparia y por las repoblaciones de chopos situadas al norte del citado camino y en la parte oriental del municipio.

El segundo nivel de inundación cuyo periodo de recurrencia es de 10 años, puede llegar a adentrarse entre 700 y 900 metros en línea recta desde el cauce hacia el norte y sur del Ebro, afectando a amplios sectores de cultivos. Uno de los puntos conflictivos se ubica en torno a la Ermita de San Antonio en la parte noroccidental del término, por donde previsiblemente se produce el desbordamiento. Esta crecida afecta igualmente a los regadíos de la margen izquierda del Ebro, pudiendo llegar hasta el escarpe de yesos. Conforme la inundación avanza, la energía cinética de las aguas y sus aportes sólidos se distribuyen entre los campos perdiendo intensidad conforme nos alejamos del punto de desbordamiento.

El tercer nivel de inundación, cuyo período de retorno es de 100 años, afectaría a buena parte de los regadíos del sector noroccidental del término municipal. Estas inundaciones pueden adentrarse en línea recta una media de 1500-1700 metros desde el cauce. La inundación, limitada por las diferencias de nivel entre los depósitos aluviales de la terraza, llega hasta las proximidades del núcleo urbano y se prolonga hacia el este, introduciéndose en forma de cuña hacia el sur en la parte más oriental del municipio, coincidiendo con una pequeña depresión y con la cercanía de un meandro del Ebro en donde se sitúa otro punto de desbordamiento.

Por último, encontramos otro nivel de inundación cuyo período de recurrencia se sitúa en torno a los 500 años. Esta inundación anegaría buena parte del municipio de Sobradiel, llegando hasta la parte más meridional, en donde se dibuja un escarpe que subdivide la terraza fluvial en dos partes bien diferenciadas.

En resumen, hay dos zonas de alto riesgo de inundación claramente limitadas del resto por barreras de origen natural y antrópico, estas últimas construidas expresamente para frenar las crecidas y modificar la dinámica actual del río. Ambas zonas se ubican al norte del núcleo de Sobradiel, el cual se situaría fuera de la zona de máxima peligrosidad, y se caracterizan por la presencia de campos de cultivo de regadío, en donde predominan los cultivos de alfalfa y maíz, y puntualmente algunos de frutales y hortalizas. Las choperas están formadas por híbridos de *Populus nigra canadensis*, variedades ampliamente extendidas por toda la cuenca del Ebro, ya que dada su buena adaptabilidad a las condiciones de hidromorfía soportan bien las inundaciones y actúan como obstáculo para el avance del río. Por ello, buena parte de estas repoblaciones se ubican en el primer nivel de inundación anual.

Al norte de estas zonas, disminuye considerablemente el peligro de inundación, por lo que estas zonas parecen más oportunas para el desarrollo socioeconómico, ligado a los productos agropecuarios y el desarrollo urbano, en el entorno de Sobradiel.

4.3 LAS TENDENCIAS DEL TERRITORIO.

4.3.1 Relaciones espaciales entre el medio rural y urbano

El espacio periurbano puede definirse como una zona de transición entre los núcleos urbanos y el campo, en la que se mezclan usos urbanos, agrarios e industriales que compiten por el mismo suelo. Son espacios plurifuncionales sometidos a grandes transformaciones y de gran dinamismo. En este contexto, el municipio de Sobradiel, dada su proximidad a la ciudad de Zaragoza y la red de comunicaciones existente, tiende a integrarse en este espacio. Los núcleos situados en torno a Zaragoza pueden recoger los excedentes de población de esta y sus habitantes tienden cada vez más a abandonar la ciudad para residir en núcleos de la periferia, acudiendo al trabajo en la ciudad.

En este contexto "ciudad-campo" podemos resaltar la importancia de los sotos y de la huerta, sus valores y funciones.

1. Los sotos.

Los sotos son áreas de vegetación natural localizadas en las riberas e incluidas en la zona fluvial (tanto emergida, como semi-sumergida o inundada temporalmente), sometidas a la influencia de las crecidas y del alto nivel freático. Sobre un suelo de tipo aluvial, la vegetación está formada por distintas asociaciones herbáceas, arbustivas y arbóreas, que suelen disponerse en bandas paralelas según el gradiente ecológico creado por las crecidas, la granulometría del sustrato y la humedad del suelo. Otra característica fundamental de las especies de ribera es su gran capacidad de regeneración, incluso después de tumbadas o arrancadas, relacionada con la propia dinámica del cauce.

Los bosques de ribera son ecosistemas de indudable valor, tanto desde el punto de vista ecológico como por su papel en la dinámica fluvial. Su importancia es más acusada en la actualidad a causa de la reducida extensión a que ha quedado relegada la vegetación espontánea de las riberas, provocada por el interés económica que tiende al aprovechamiento máximo de la llanura de inundación, a pesar de los riesgos. Al carácter relicto de los sotos cabe añadir el contraste paisajístico que representan respecto de la aridez de la depresión del Ebro, constituyendo enclaves privilegiados para la fauna y de recreo para el hombre.

Un soto de ribera, por su notable gradiente ecológico, ofrece una riqueza biológica incomparable, con gran variedad de comunidades vegetales y animales en un espacio reducido. A su papel de refugio, comedero y lugar de desove de numerosas especies, se une su contribución a la depuración de las aguas contaminadas, reteniendo cationes de metales pesados.

Pero quizás el mayor interés de los sotos reside en su papel en la dinámica fluvial, que radica en frenar la fuerza de los caudales de crecida e impedir la erosión de las orillas, ya que aumentan la rugosidad de la orilla generando turbulencias locales que dispersan la fuerza de la corriente, las raíces retienen la tierra de las orillas impidiendo la erosión, y favorecen la sedimentación diferencial de gravas, arenas y limos, formando un suelo aluvial muy rico. Un soto bien desarrollado y conservado constituye la defensa más efectiva contra la erosión fluvial, siendo además el sistema de contención que menores cuidados y mantenimiento requiere.

Sin embargo, en las últimas décadas, el hombre ha preferido eliminar los sotos con objeto de ganar terrenos para el cultivo, lo cual ha requerido la construcción de costosas obras de defensa que han sustituido a los bosques de ribera en la lucha contra las crecidas. Sobradiel constituye un ejemplo de este proceder.

Otras agresiones que sufren los sotos son las extracciones de gravas, y los vertidos de escombros y basuras.

2. La huerta.

La huerta tiene un evidente valor productivo y económico ligado a la fertilidad de los suelos aluviales y a la disponibilidad de agua. Sin embargo, en la actualidad el sector agropecuario soporta una crisis manifiesta, cuya repercusión inmediata es la reconversión del suelo, el abandono de tierras o sustitución por otros usos, que en muchos casos, como la construcción de infraestructuras, conlleva la destrucción irreversible del suelo con desaparición de cultivos tradicionales, sustituidos por cultivos industriales muy mecanizados, pérdida de renovación generacional entre los agricultores, escasa valoración de la figura y del trabajo del agricultor, etc., son algunas de las circunstancias que contribuyen a la disminución de los cultivos de regadío en torno a los núcleos de población.

Por otro lado, hay que considerar el valor ambiental de los cultivos de regadío y las huertas. Los espacios agrícolas periurbanos contribuyen notablemente a mejorar el medio ambiente de las zonas urbanas de diversas formas. Al ser espacios abiertos, las huertas ayudan a diversificar y equilibrar los usos del espacio periurbano, y a descongestionar un territorio altamente urbanizado y saturado por las infraestructuras de comunicación, zonas industriales, etc. Los espacios agrícolas ejercen la función de espacios intermedios entre las zonas naturales y las urbanas, evitando el impacto directo del medio urbano sobre ellas. Las acequias de riego tradicionales, por su parte, sirven como corredores biológicos utilizados por las especies faunísticas y florísticas en su dispersión. Una última función ambiental de la huerta, pero no por ello menos importante, es la de conformar un paisaje de calidad que los propios ciudadanos valoran como patrimonio visual, herencia del pasado.

Las huertas poseen también un indudable valor social, considerando estos espacios como una rica herencia cultural y paisajística cuya existencia ha estado desde siempre ligada a los pueblos de la ribera media del Ebro. Por otro lado, la huerta deberá soportar otras actividades que complementen la producción agrícola sin interferir en ella, como la introducción nuevas actividades económicas que sean compatibles con la agricultura, o actividades ligadas al ocio y el esparcimiento de los habitantes de Sobradiel y Zaragoza, aprovechando igualmente los espacios de interés natural existentes en su entorno.

La conservación de las superficies de regadío de Sobradiel y de sus funciones constituye una posibilidad en el marco del desarrollo del municipio. Por ello, parece oportuno integrar estos espacios rurales en la planificación futura del suelo municipal, protegiendo los espacios de huerta y su conexión con los espacios naturales. A este respecto, los espacios naturales asociados a los cursos fluviales y las vegas de regadío ofrecen múltiples oportunidades como corredores naturales estructurantes del territorio, porque acogen, como ya se ha indicado, funciones productivas, medioambientales y de ocio y esparcimiento.

Los regadíos tradicionales son parte inseparable de la identidad y la cultura de los pueblos ribereños, y su papel en la actualidad tiende a complementar los usos agrícolas con los usos lúdico-recreativos, demandados por la población urbana de Zaragoza y su espacio periurbano.

3. El hecho metropolitano.

El municipio de Sobradiel se ve sometido al fenómeno de dispersión metropolitana, que produjo inicialmente la aparición de la zona industrial junto a la carretera N232, más recientemente promociones residenciales de pequeño tamaño de viviendas unifamiliares en el núcleo histórico, y actualmente un proyecto residencial de gran tamaño, en gran medida autónomo o independiente del núcleo histórico, a base de viviendas unifamiliares en torno a un "pitch&putt" (golf), de promoción privada (GESMAR).

Dicho fenómeno viene propiciado por las infraestructuras existentes, singularmente la N-232 o "autovía de Logroño", que ha posibilitado una buena accesibilidad a los terrenos situados junto a ella (un auténtico corredor industrial), y también a los núcleos de población de su entorno pese a los problemas de enlace que todavía subsisten (pasos elevados largamente demandados).

Las tendencias de dispersión suburbana se identifican comúnmente con el desarrollo insostenible, por la paradoja del aumento de consumo de suelo sin aumento de población, la ocupación de espacios agrícolas de huerta, el incremento de costes de infraestructuras, de tráfico, de consumo de agua y de energía.

Sin embargo, la realidad urbana de Zaragoza y su entorno está lejos de los excesos que han tenido lugar en otras ciudades, fundamentalmente por la escasa red de infraestructuras y los condicionantes del territorio, siendo predominante el modelo de ciudad compacta y concentrada, incluso en exceso (un modelo próximo al del "oasis" o ciudad en el desierto), que se difunde de forma tentacular a lo largo de unos ejes constituidos por ríos y carreteras. El problema es que los tentáculos vienen a ocupar el espacio natural y agrario de mayor valor ecológico y productivo, y rara vez los interfluvios o inter-ejes esteparios.

Ante esta realidad, la Directriz Parcial del Área Metropolitana, el Plan Estratégico, y el reciente PGOU de Zaragoza, propugnan lo que se ha llamado "descentralización concentrada":

Núcleo central y núcleos secundarios separados de éste, de desarrollo limitado y con sus propios subcentros, conectados con el centro principal mediante un sistema de transporte. La densidad se concentra alrededor de los nodos principales de la red de comunicaciones.

En este modelo, juegan un papel esencial los vacíos o espacios no ocupados por edificación, en los que el espacio natural o los parques deben formar un sistema complementario del de asentamientos en forma de mallas o corredores verdes que sirvan de soporte a actividades de recreo y permitan el contacto de la ciudad con la naturaleza.

En Zaragoza, los barrios exteriores y los municipios metropolitanos proporcionan una red de núcleos que, debidamente reforzados, pueden servir de base a un desarrollo descentralizado, concentrado alrededor de ellos, algunos con funciones de centros secundarios, exteriores a la aglomeración central.

[Memoria Expositiva del PGOU de Zaragoza. El modelo territorial. pág. 15]

Sobradiel encajaría perfectamente en dicha concepción, viniendo a constituir uno de los núcleos polarizantes de posibles desarrollos residenciales en la periferia de Zaragoza, como corroboran las iniciativas en curso.

La situación de Sobradiel en el entorno inmediato de Zaragoza explica la reciente evolución del municipio, que experimenta los fenómenos de dispersión suburbana de la capital, que inicialmente propició la aparición de la zona industrial junto a la "autovía", y que más recientemente está en la base de la creciente promoción de viviendas unifamiliares adosadas.

Es previsible que estas tendencias se incrementen paulatinamente, por lo cual el PGOU se plantea la creación de óptimas condiciones para el incremento de suelo residencial e industrial a una nueva escala metropolitana.

El crecimiento residencial de Sobradiel debería producirse con respeto de las condiciones del núcleo actual, un pequeño pueblo rural en la primera periferia zaragozana, que conserva unas condiciones privilegiadas de habitabilidad, relaciones vecinales, e integración en su entorno.

En cuanto a los suelos industriales, surgidos "espontáneamente" en el corredor de la N-232, y por lo que respecta al municipio de Sobradiel, en la franja situada entre la N-232 y la acequia de la Almozara, todavía hoy con precarias condiciones de urbanización, ha de considerarse que tras el periodo de información pública del Avance, el Ayuntamiento decidió sustituir el uso industrial propuesto para la ampliación de la zona industrial (mediante un ámbito de SUB-ND) por usos residenciales, con lo que el criterio adoptado es el de mantener en su actual dimensión la superficie de suelo industrial en el municipio.

El modelo conlleva una especial atención a los vacíos o espacios no ocupados por el desarrollo urbanístico previsto, que deben considerarse como suelo no urbanizable. Entre ellos, cabe distinguir el suelo "especial", que habrá de contemplar el espacio fluvial del Ebro con características de espacio "natural", los suelos con riesgo de inundación, y los suelos de gran valor agrícola que se identifican con las huertas bajas. Dichos espacios vienen a ocupar franjas sensiblemente paralelas al río Ebro, cuyos límites respectivos serían acequias, motas de defensa, o caminos.

4.4 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

El Plan general de Ordenación Urbana tiene por objeto primordial, según establece la Ley del Suelo, determinar el régimen jurídico de la propiedad del suelo en el ámbito del Municipio.

Sobre esta base, el PGOU debe establecer los sistemas y elementos estructurantes del territorio, "clasificar" el suelo, prever los espacios libres y las dotaciones necesarias para la población, y fijar las condiciones para que se produzca una justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Ello se contiene en los documentos normativos, cuyos contenidos se fundamentan en los objetivos planteados anteriormente, y alcanzan su desarrollo en la ejecución del planeamiento.

Dada la habitual complejidad técnica de la práctica urbanística, se explicitan a continuación en términos asequibles, la lógica interna del planeamiento, y el grado de adecuación a los objetivos de los instrumentos habilitados.

La situación de Sobradiel en el entorno inmediato de Zaragoza explica la reciente evolución del municipio, que experimenta los fenómenos de dispersión suburbana de la capital, que está en la base de la creciente promoción de viviendas unifamiliares adosadas, y de las expectativas de implantaciones industriales junto a la CN-232.

En la actualidad, se detectan grandes expectativas de desarrollo edificatorio en el municipio, tanto para uso residencial (licencias concedidas, iniciativas para el desarrollo de suelos urbanizables, y solicitud de información urbanística por multitud de promotores de mediano y gran tamaño, de Zaragoza y Navarra), como para uso industrial (entre la CN-232 y la acequia de la Almozara), que revelan la plena integración del municipio en el espacio metropolitano de Zaragoza, actualmente sometido a un proceso global de dispersión suburbana sin precedentes.

La escasa distancia a Zaragoza, y la buena accesibilidad del municipio (aún con graves problemas de seguridad vial) desde la autovía de Logroño, que se verá reafirmada con la construcción de enlaces a distinto nivel con la misma, están en la base de estas expectativas, que se ven favorecidas por el elevado precio de los terrenos en Zaragoza, y la mayor agilidad en la gestión urbanística, factores ambos que presentan un diferencial favorable a Sobradiel.

Es previsible que estas tendencias se incrementen paulatinamente, por lo cual el PGOU se plantea la creación de óptimas condiciones para el incremento de suelo residencial e industrial a una nueva escala metropolitana.

En cuanto al suelo residencial, el Plan propone una amplia extensión al sur y oeste del núcleo (Sub/ND), apoyada en la prolongación de las tramas viarias actuales; dicha extensión residencial tendrá como límites generales la acequia de Utebo por el norte, las zonas con riesgo de inundación al este, y la autopista con su banda de protección por el sur, limitándose artificialmente al oeste.

Por otra parte, también se propone una gran superficie residencial (Sub/ND) en los terrenos comprendidos entre la acequia de la Almozara y zona industrial por el sur, el ferrocarril por el norte, la vía de acceso al núcleo por el este, y el límite con el término municipal de La Joyosa por el oeste; la inclusión de dicha superficie responde a iniciativas planteadas por la promoción privada (GESMAR) con el objetivo de crear una zona residencial de baja densidad ligada a un campo de golf (tipo pitch&putt), que fueron estimadas por el Ayuntamiento con motivo de la información pública del Avance de Planeamiento. Dicho ámbito enlaza urbanísticamente con el ámbito de SUB/ND "Malaño" planteado en el PGOU de La Joyosa que recientemente ha sido aprobado definitivamente.

En cuanto al suelo industrial, el PGOU mantiene la banda actual de uso industrial junto a la CN-232, limitada al sur por dicha autovía, al norte por la acequia de la Almozara (con carácter de barrera verde y corredor biológico), al oeste enlazaría con las zonas industriales del vecino municipio de La Joyosa, y al este limita con Casetas (término municipal de Zaragoza).

4.4.1 SISTEMAS GENERALES.

Para la consecución de los objetivos que el PGOU se propone, los Sistemas Generales, en tanto que elementos constitutivos de la Estructura General y Orgánica del Territorio, son pieza básica del ordenamiento espacial.

1 Sistema de comunicaciones.

Obviamente, es condición ineludible la solución del problema de accesibilidad a Sobradiel, y de las comunicaciones con la capital (Zaragoza) y las poblaciones del entorno próximo (La Joyosa, Torres de Berrellén, Casetas). En este sentido el PGOU contempla diversas actuaciones, que tienden a la creación de un sistema en malla que atenúe la dependencia exclusiva de la N-232 para las comunicaciones. Se proponen:

- ❑ Enlaces a desnivel con la autovía:
 - el llamado de Sobradiel (paso elevado), situado en término de La Joyosa junto al límite con Sobradiel, que cuenta con proyecto pendiente de aprobación por el M^o. de Fomento; el PGOU introduce una pequeña modificación en la ubicación de la rotonda norte (que se traslada hasta el cruce con el viario principal este-oeste de los polígonos industriales, evitando la rotonda elevada proyectada); dicho enlace y vial se prolonga hasta conectar, primero con la proyectada "calle más larga" o vial intermunicipal La Joyosa - Sobradiel, y más adelante con un nuevo paso elevado sobre el ferrocarril y autopista, hasta la acequia de Utebo en donde gira hacia el este para constituirse como un nuevo acceso al núcleo residencial de Sobradiel por el oeste
 - un enlace con la autovía en el tramo de la variante de Casetas, situado al este del término municipal de Sobradiel (sobre el "acequiazó"), en término municipal de Zaragoza (y contemplado en el PGOU de Zaragoza), que enlaza con la antigua travesía de Casetas, y para el cual se propone la prolongación mediante un nuevo paso elevado sobre el ferrocarril hasta el vial intermunicipal La Joyosa - Sobradiel, y que en el futuro podría prolongarse sobre ferrocarril y autopista hasta el Camino de Casetas, para constituirse como un nuevo acceso al núcleo residencial de Sobradiel por el este
 - modificación del enlace actual de la N-232 con el vial de acceso a Sobradiel, que quedaría limitado solo al acceso a Sobradiel y su zona industrial, suprimiendo la posibilidad de incorporación a la N-232 (pues el mismo se deberá canalizar previamente hacia los pasos elevados descritos anteriormente); así mismo, se contempla la supresión de la "raqueta" para el cambio de sentido, de gran peligrosidad al requerir el cruce de los carriles en dirección Logroño y la incorporación por la izquierda a los carriles dirección Zaragoza (pues el mismo deberá efectuarse mediante los previamente hacia los pasos elevados descritos anteriormente)
- ❑ Construcción de una estación o apeadero en la línea de ferrocarril de Logroño, con vistas a un futuro sistema de transporte metropolitano de cercanías. La nueva estación se ha previsto al este del actual acceso a Sobradiel y junto al puente sobre el ferrocarril, en una posición intermedia entre la población y el área industrial, con óptima accesibilidad.

Por otra parte, el PGOU incorpora o propone:

- ❑ Trazado corregido de la llamada "calle más larga" o vial intermunicipal La Joyosa - Sobradiel en su travesía del término municipal, con previsión de diversos nudos de enlace con los pasos elevados descritos y actual vial de acceso.
- ❑ Pavimentación y mejora de los caminos rurales de la Barca, de San Antonio, de Utebo y de Torres de Berrellén, que permitan el enlace directo de Sobradiel con Torres de Berrellén, Casetas, Utebo, y barca de Candespina.
- ❑ Mejora y pavimentación de red de caminos acondicionados para el paseo: C^a de San Antonio, C^a. de la Barca, C^a de la Mota, ..., que relacionen la población con las áreas naturales de interés.
- ❑ Posibilidad de acceso al área de servicio de la autopista por caminos rurales asfaltados, en la hipótesis de la futura liberalización del tramo hasta Alagón, que permitiría quizás el acceso a la misma por el área de servicio

2 Sistema de espacios verdes públicos.

El PGOU utiliza el sistema de verde público como una prolongación de los espacios naturales en el interior de la población, o a modo de cinturón verde, y con una función como corredores biológicos.

Así, se define un espacio verde fundamental en el entorno de la acequia de la Almozara, espacio verde lineal que servirá como separador de las áreas industriales y las residenciales, y como corredor biológico. El límite norte de dicho espacio estaría constituido por el vial intermunicipal La Joyosa - Sobradiel y escurredero-colector de Los Cados.

Otros espacios verdes se localizan perimetralmente a las zonas de extensión del núcleo residencial, a modo de cinturón verde:

- corredor biológico de la acequia de Madriz, y enlace con la banda de protección de la autopista
- corredor biológico de la acequia de Utebo, límite norte de la población
- remate verde de la extensión del núcleo hacia el este con las áreas inundables

Por otra parte, se contempla:

- el espacio verde y corredor biológico de la acequia de Centén, que penetra en el ámbito de extensión del núcleo hacia el oeste
- un gran bulevar de 25 m. de anchura, cuyo andén central deberá tener un tratamiento "natural" (pavimento blando) y doble hilera de arbolado, eje de la extensión sur del núcleo

Dichos espacios verdes integrantes del sistema general (o local), se obtendrán en desarrollo del suelo urbanizable, pues su carácter es, bien el de sistemas generales adscritos a los ámbitos de SUB/ND que se definen más adelante, o bien el de sistemas locales al servicio del futuro sector.

El desarrollo de los sectores de SUB/D de uso industrial que se definen más adelante, permitirá la creación de espacios verdes al sur de la acequia de la Almozara (reforzando el papel asignado como corredor ecológico y barrera entre los usos residenciales e industriales), y junto al "acequiazó" en el límite este del término municipal.

Por último ha de hacerse mención de los espacios verdes existentes actualmente:

- parque municipal (antiguos jardines del palacio del Conde)
- pequeñas áreas ajardinadas en el núcleo urbano

3 Sistema de equipamiento.

Forman parte del sistema los equipamientos existentes:

- Administrativo y cultural: Ayuntamiento
- Escolar: Colegio Público
- Religioso: Iglesia parroquial de Santiago Apóstol, edificio barroco del siglo XVIII, recientemente restaurado, y Ermita de San Antonio, aproximadamente a 1 km de la población hacia el NO.
- Sanitario: Cementerio municipal; consultorio médico; farmacia
- Asistencial: Residencia de ancianos gestionada por las Hermanas de San Vicente de Paúl
- Deportivo: pabellón polideportivo, frontón, piscinas y zona deportiva municipal.
- Social: salón social San Antonio
- Otros: báscula municipal

Se contempla la necesidad de ampliación del Cementerio Municipal con terrenos anejos, considerados sistema general adscrito al ámbito de SUB/ND "Sobradiel".

Otros espacios del sistema de equipamiento público se obtendrán en desarrollo del suelo urbanizable.

4 Sistema de infraestructuras.

4.1 Infraestructuras hidráulicas:

El PGOU contempla:

- ❑ Reforma y ampliación de los depósitos y potabilizadora, dado su mal estado, y en relación con el nuevo abastecimiento de agua de calidad a Zaragoza y su entorno desde el embalse de La Loteta (se ha solicitado un caudal de 410.000 m³/año, para una población estimada de 4.500 habitantes); la ampliación puede efectuarse con terrenos del ámbito de SUB/ND "Los Ontines", como sistema general adscrito al mismo.
- ❑ Nueva arteria de abastecimiento a Sobradiel desde los depósitos hasta el C^o. Casetas, para formar un anillo de distribución con la red actual, mejorando las condiciones de uso y sectorización de la red; sistema general adscrito al ámbito de SUB/ND "Sobradiel".
- ❑ Nuevo colector procedente de La Joyosa, con trazado en paralelo con el escorredero de los Cados, hasta entronque con el colector procedente de Pinseque; sistema general adscrito al ámbito de SUB/ND "Los Ontines".
- ❑ Pequeñas modificaciones del trazado proyectado para el colector de Pinseque, La Joyosa y Torres de Berrellén hacia la futura depuradora de Utebo.

4.2 Infraestructura viaria.

El PGOU propone, con carácter indicativo, una estructura viaria sensiblemente ortogonal, y conectada con la trama del núcleo existente, para la futura expansión del núcleo en el ámbito de SUB/ND "Sobradiel". Dicha estructura viaria se ha reflejado en los planos de ordenación. Obviamente, la determinación concreta del viario deberá efectuarse en los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo urbanístico de los sectores que se delimiten.

4.3 Infraestructuras eléctricas y telefónicas.

La próxima construcción de una nueva sub-estación transformadora eléctrica, que ERZ proyecta ubicar en suelo industrial del término de La Joyosa, colindante con el suelo industrial de Sobradiel, vendrá a desbloquear una de las principales cortapisas al desarrollo del suelo industrial.

Por otra parte, será necesario modificar el trazado de algunas líneas aéreas de alta tensión que sobrevuelan el suelo destinado a la extensión del núcleo; dichas modificaciones de trazados se contemplan como sistemas generales adscritos a los ámbitos de SUB/ND que se proponen.

En general, los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y los grapados a fachadas existentes en suelo urbano, quedan en situación jurídica de fuera de ordenación urbanística; su sustitución deberá ser paulatina, y simultanearse con las obras de urbanización que se ejecuten.

4.4 Infraestructura del gas.

El PGOU contempla la futura gasificación del núcleo residencial, mediante un ramal desde la zona industrial (que cuenta con suministro de gas canalizado).

4.4.2 CLASIFICACIÓN DE SUELO

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

El PGOU contiene una clasificación del suelo distinguiendo el suelo urbano consolidado y el no consolidado, en el que se incluyen ámbitos que requieren algún proceso de específico de gestión (unidades de ejecución), y áreas de crecimiento que se clasifican como suelo urbanizable "delimitado" (el que cuenta con planeamiento parcial aprobado) o suelo urbanizable "no delimitado".

En cuanto al suelo residencial, el PGOU propone una amplia extensión del núcleo histórico hacia el sur y el oeste del mismo, según una estructura de crecimiento lineal en dirección este-oeste, limitada al norte por la acequia de Utebo, el escuridero del Galacho, al este por la zona con riesgos de inundación, y al sur por la acequia de Madriz; las acequias y escurideros citados se refuerzan en su papel de corredores biológicos al tratarse como barreras verdes del área de extensión.

Por otra parte, y como consecuencia de los acuerdos municipales tras la información pública del Avance, se atendió una sugerencia presentada por la empresa promotora GESMAR, que pretende edificar un conjunto residencial con golf tipo "pitch&putt", en el sentido de destinar a uso residencial el ámbito de SUB-ND situado al norte de la zona industrial, entre esta y el ferrocarril, y entre la carretera de acceso a Sobradiel por el este y el límite del término municipal con el de La Joyosa por el oeste, terrenos que el Avance proponía para uso industrial.

En cuanto al suelo industrial, se distingue una parte clasificada como suelo urbano no consolidado por sus carencias de urbanización, y otra clasificada como suelo urbanizable delimitado, constituida por los actuales sectores AAU-1 y AAU-2.

1 SUELO URBANO (SU).

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

Se trata de una clasificación de suelo urbano adecuada a la capacidad de las infraestructuras existentes o previstas, que facilite a corto y medio plazo la creación de suelo urbano a un coste mínimo, así como asegurar la eficacia de la gestión municipal.

El criterio seguido ha sido el de recoger terrenos con situaciones consolidadas en mayor o menor grado, o con servicios urbanos próximos (fácil conexión). Por lo demás, la clasificación ha sido estricta, incluyendo aquellos terrenos cuya edificación parece más factible y coherente con los objetivos de planeamiento.

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

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

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

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

- reparcelación
- cesión de viales, espacios libres, y/o equipamiento
- ejecución de la totalidad o parte de la urbanización
- ocasionalmente, estudio de detalle

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

Normalmente el sistema de actuación previsto para desarrollar las unidades de ejecución es el de compensación (simple reparcelación en la mayor parte de los casos), o subsidiariamente cooperación; excepcionalmente, algunas se desarrollarán por el sistema de expropiación (aperturas de viarios en suelos edificados), si bien no se descarta la ulterior definición de los sistemas de actuación aplicables con arreglo a la nueva legislación autonómica (LUA).

Las unidades de ejecución se han reflejado en los planos de Ordenación, y en las fichas individuales para cada unidad de ejecución que se adjuntan. Se destacan entre ellas las siguientes características:

- ❑ UE-1, UE-2, UE-4, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9 y UE-10: todas ellas contemplan la apertura de viario de conexión con ámbitos de expansión residencial clasificados como SUB/ND, y se consideran actuaciones de reforma interior en suelo susceptible de considerarse como urbano consolidado; a tenor del artículo 99.4 de la ley urbanística de Aragón las UE's mencionadas se consideran zonas incluidas en ámbitos sujetos a una reforma integral, considerando el Ayuntamiento que aunque pudieran ser objeto de un Plan Especial, para una mayor economía en la tramitación y gestión así como en la ejecución de las obras de urbanización a completar, siendo todas ellas en su totalidad o en parte suelos urbanos con arreglo a las Normas Subsidiarias vigentes, es mejor incluirlas en el Plan General de Ordenación Urbana, como ámbitos sujetos a procesos integrales de renovación o reforma interior, exceptuándolas de la obligación marcada en el artículo 18-d de la Ley urbanística de Aragón conforme a lo previsto en el artículo 102 de la misma Ley.
- ❑ UE-2 y UE-3: se trata de unidades que se encuentran en ejecución, con arreglo a Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización aprobados.
- ❑ UE-5 y UE-6: áreas con urbanización incompleta.
- ❑ UEI-1, UEI-2, UEI-3, UEI-4: unidades de ejecución de uso industrial, que engloban terrenos parcialmente edificados y urbanizados (en diversos grados), motivo de su categorización como suelo urbano no consolidado. Están sujetas a los Planes Especiales de Infraestructuras vigentes (SU-1 y SU-2, aprobados definitivamente, pero con ejecutividad suspendida), si bien se modifica la ordenación; dichos Planes Especiales afectan también a los sectores de SUB/D industrial I-1 e I-2. El paso a suelo urbano consolidado se producirá por la efectiva ejecución de la urbanización en cada unidad de ejecución. Por contemplar actuaciones de reforma integral, están exceptuadas de la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento medio (por aplicación el art. 102.1 de LUA).

Con todo ello se pueden distinguir dos núcleos de suelo urbano:

- Sobradiel residencial: núcleo compacto, de uso eminentemente residencial
- Sobradiel industrial: núcleo discontinuo, de uso eminentemente industrial

2 SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

El suelo no urbanizable está constituido por aquellos suelos en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes [LUA19]:

- estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con Directrices de Ordenación Territorial, Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público
- que el PGOU considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales

El Plan, no se limita a establecer una ordenación “en negativo” del suelo no urbanizable a base de restricciones al uso, sino que establece una ordenación “en positivo”, con objeto de impulsar y mejorar las condiciones de uso de ciertas áreas y el patrimonio constituido por las infraestructuras existentes (caminos rurales, acequias, scorrederos, barca de Candespina, etc.).

2.1 SUELO NO URBANIZABLE “ESPECIAL” (SNUe).

El suelo no urbanizable especial [LUA 20] es aquel al que el PGOU reconoce tal carácter y en todo caso los enumerados (estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con Directrices de Ordenación Territorial, Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público), y los terrenos sujetos a riesgos naturales (que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes).

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

En particular se protegen los cauces, terrenos de regadío, espacios forestales, unidades ecogeográficas significativas, entornos de interés paisajístico, etc.

Otras áreas en el entorno de infraestructuras (autopista, carreteras, líneas de A.T., gasoducto, etc.) tienen su propio régimen de protección (categorías adjetivas).

Definición de categorías en el medio natural y rural

Un espacio importante del Suelo No Urbanizable se califica de categoría Especial, dado que se ha considerado procedente la imposición de condiciones especiales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales, de este suelo frente a eventuales alteraciones.

Esta clase de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las que se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Con este objeto, el Plan General establece dos órdenes de calificaciones:

- a) Calificación sustantiva: corresponde a características básicas de los terrenos que motivan en lo esencial sus condiciones de ordenación.
- b) Calificación adjetiva: debida a condiciones, accidentes o elementos complementarios que se añaden al soporte territorial y matizan sus condiciones de ordenación sustantiva.

En los planos del Plan General, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas sustantivas, correspondiéndole una a cada porción; a ellas se pueden superponer una o más categorías adjetivas.

El Suelo No Urbanizable se divide en las categorías que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

A. Protección del ecosistema natural (SNUEN)

- Cauce y riberas del Ebro (SNUEN 1).
- Protección del suelo estepario (SNUEN 2).

Categorías adjetivas:

- Lugares de importancia comunitaria (LIC) (SNUEN 3).

B. Protección del ecosistema productivo agrario (SNUEA)

- Protección de la huerta honda (SNUEA 1).
- Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2).
- Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3).

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

D. Protecciones sectoriales complementarias (SNUES) [categorías adjetivas]

- Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras hidráulicas (SNUES 1).
- Protección de riesgos naturales singulares: canales de crecida/meandros abandonados (SNUES 2).
- Protección de riesgos naturales singulares: erosión de márgenes (SNUES 3).

E. Otras protecciones sectoriales [categorías adjetivas]

- Protección de carreteras
- Protección de vías férreas
- Protección de vías pecuarias
- Protección de caminos rurales
- Protección de cauces
- Protección de terrenos y recursos naturales
- Protección de líneas de AT
- Protección de oleoducto
- Servidumbres aeronáuticas

1 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural (SNUEN)

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

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

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

- Cauce y riberas del Ebro (SNUEN 1).
- Protección del suelo estepario (escarpes yesíferos) (SNUEN 2).

Se define además, una categoría adjetiva correspondiente a los Lugares declarados de Importancia Comunitaria -LIC (SNUEN 3), que se superpone a las restantes categorías del Suelo No Urbanizable, afectándolas con las especificidades derivadas de la catalogación.

1.1 Cauce y riberas del río Ebro (SNUEN 1)

Sobradriel cuenta con importantes espacios naturales fluviales junto con el casco urbano. Ubicado en el centro de la Depresión del Ebro, es en términos generales un paisaje horizontal y seco; de ahí el valor que cobran los sotos y riberas que, por el contrario, son húmedos, verdes y con abundantes elementos verticales.

El Ebro debería ser un gran corredor verde, si bien en la actualidad, lejos de contar con un pasillo vegetal ribereño continuo, las formaciones vegetales de ribera se encuentran reducidas a pequeños enclaves desconectados entre sí. El valor de los sotos estriba, por un lado, en su singularidad paisajística, ya que las masas arboladas son muy poco frecuentes tanto en los espacios de huerta intensamente cultivados, como en las tierras altas donde las condiciones semiáridas y la sobreexplotación del medio por el ganado y la extracción de leñas ha determinado la completa deforestación.



Foto 11. Imagen del frente sur de las isla al norte de la Ermita de San Antonio

Las masas de vegetación de ribera más extensas e interesantes se encuentran precisamente a las orillas del cauce, colonizando las islas formadas a partir de formaciones sedimentarias de grava en *pointbars* y pequeños retazos que han podido sobrevivir tras la intensa deforestación que ha sufrido las márgenes del río Ebro entre ambos los diques de contención. Generalmente esta deforestación a dado pie a posteriores plantaciones de especies de rápido crecimiento, en su gran mayoría con *Populus nigra*. En escasos espacios se mantienen todavía encharcados, con una lámina de agua más o menos extensa en función de la rapidez de la colonización vegetal y del relleno por sedimentación (isla aguas arriba del vado hacia Candespina).

Las funciones ecológicas de estos espacios son bien conocidas. Juegan un papel fundamental en la defensa y estabilidad de las orillas. ONTSERRAT (1982), SORIANO (1989), STERLING (1990) y OLLERO (1992) coinciden en señalar que un soto bien desarrollado es una buena defensa frente a la erosión fluvial y la que menos cuidado y mantenimiento requiere.

Los bosques de ribera juegan un importante papel geomorfológico al frenar la fuerza de los caudales de crecida e impedir la erosión de las orillas, de manera que el entramado de las raíces de un soto bien desarrollado y conservado constituye la defensa más efectiva contra la erosión fluvial, siendo igualmente el sistema de contención que menos cuidado y mantenimiento requiere.

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

No obstante, los sotos han perdido la continuidad de antaño y tienen un marcado carácter insular. Los usos agrícolas, propiciados por obras de defensa y acondicionamientos del terreno, han substituido en muchos casos a los sotos naturales, cuando no han sido convertidos en auténticas escombreras.



Foto 12-13-14. Ejemplos de abandonos de escombros: al pie del dique junto al vado de la finca de Candespina (12), como material de desecho en orillas frente a avenidas (13-14)

Por ello se ha dispuesto la delimitación de una banda de protección de las riberas del río que incluye sotos lineales, formaciones más densas y el espacio de Dominio Público Hidráulico.

Las formaciones vegetales más características y cuya presencia denota la calidad del ecosistema de ribera se agrupan en las siguientes comunidades:

Comunidades pioneras de las orillas del cauce principal

Se establecen sobre los suelos dejados por las crecidas periódicas y se distinguen tres tipos en función del sustrato:

Paspaleto-Agrostidetum, sobre suelos de composición variada con gravas, arenas y limos.

Andryaletum ragusinae sobre barras de gravas desnudas, sufren una gran desecación y los rigores del calor estival.

Comunidades de matas de *Dittrichia viscosa*

Ocupan barras de gravas en zonas menos sometidas a los embates de las crecidas y que hace de transición con el tamarizal.

Comunidades arbustivas de transición

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

Tamaricetum gallicae tamarizales de orilla. Esta comunidad también se puede formar por degradación del soto, ya que el tamariz es capaz de desarrollar raíces profundas que le permiten adaptarse con ventaja ante el alejamiento del nivel freático.

Bosques de ribera

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

En ciertos espacios donde el bosque desarrollado no ha sido talado –especialmente en las islas del cauce y en un pequeño retazo en la margen derecha, antes de salir el río Ebro del municipio- son frecuentes las lianas (clemátides) y en los claros y bordes del bosque surge un estrato arbustivo y de espinal heliófilo muy desarrollado que les hace impenetrables potenciando su valor como refugio para la fauna silvestre.

No obstante, gran parte de la vegetación natural en ambas márgenes ha sido eliminada, observándose una cierta regeneración en los últimos años gracias a la disminución de la cabaña ganadera y eliminación de actividades extractivas.



Fotos 15-16. Imagen de la orilla izquierda sin vegetación natural desde el vado de la barca (15) y explotación de áridos junto al dique, margen derecha (16).

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

De este modo, es necesario remarcar la importancia de conseguir que no se introduzcan nuevos usos del territorio que puedan alterar el delicado equilibrio actual.

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

Todo lo expuesto ofrece argumentos más que suficientes para considerar los escuetos bosques de ribera del río Ebro y sus cauces en el municipio de Sobradiel como un conjunto de espacios naturales de interés máximo, cuyos valores ecológicos y recreativos, y restauración ambiental, deben ser contemplados y aprovechados en toda actuación municipal.

1.2 Protección del suelo estepario (SNUEN 2)

Se identifica como tal una estrecha franja de terreno, de elevada pendiente, que en la margen izquierda del río Ebro asciende desde la finca de Candespina hacia la cima del espacio dominado por la estepa. El espacio ocupado en el municipio de Sobradiel corresponde a la falda del escarpe de yesos, paisaje que ejemplifica el modelado de la Depresión del Ebro en este sector.

En esta área biogeográfica, el origen de la estepa y escarpes de yesos se explica tanto por factores geomorfológicos y edáficos como climáticos y antrópicos. En un contexto casi semidesértico, con importantes pérdidas de suelo, la escasa vegetación existente se adapta a esas duras condiciones y a la presencia de yesos en el sustrato; como flora singular de carácter estepario destacan *Gypsophila hispanica*, *Lepidium subulatum*, *Ononis tridentata* y *Helianthemum squamatum*, además de *Ferula communis*, frecuente en los escarpes.

Junto a la flora, la fauna presente en este espacio también recibe el calificativo de singular. Numerosos y variados invertebrados sirven como base alimentaria a una avifauna adaptada a las características ecológicas del escarpe.

En definitiva, se trata de una pequeña franja natural, cuyo límite con el resto de las unidades viene marcado por los ecosistemas productivos de la explotación de regadío de Candespina, pero que constituye un ecosistema muy singular, bastante desconocido y escasamente valorado.

1.3 Categoría adjetiva: Lugares de importancia comunitaria (LIC) (SNUEN3)

Se trata de un área delimitada por la Diputación General de Aragón y presentada ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000, creada mediante la directiva de hábitats 92/43/CEE para contribuir al mantenimiento de la biodiversidad.

La definición de la red incluye la de los corredores ecológicos necesarios para asegurar la conexión de los lugares que constituyen actualmente enclaves tróficos, de descanso y refugio frente a agresiones humanas, funcionando como rutas para la migración y el intercambio genético de la fauna y de la flora silvestres.

Lugar de Interés Comunitario de los Sotos y Mejanas del Ebro

Este lugar corresponde a una colección de espacios que circunscritos geográficamente al ámbito ribereño, representan los reductos mejor conservados de los paisajes ribereños del río Ebro. Se trata de trece zonas distribuidas desde el municipio de Novillas hasta el de La Zaida.

En el municipio de Sobradiel este LIC comprende dos espacios, ubicados junto a los límites administrativos con Torres de Berrellén y Zaragoza. Incluye importantes hábitats de *Salicetum neotrichae*, *Rubio tinctorum*-*Populetum albae* y *Tamaricetum gallicae*.

2 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNUEA)

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

Constituyen el Suelo no Urbanizable de Protección del Ecosistema Productivo Agrario los terrenos incluidos en las siguientes clasificaciones:

- 2.1 Protección de la huerta honda (SNUEA 1).
- 2.2 Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2).
- 2.3 Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3).

2.1 Protección de la huerta honda (SNUEA 1)

La huerta se identifica como un espacio llano y abierto, estrechamente vinculada a la núcleo urbano. Conservar la huerta es importante para mantener la capacidad de producción agrícola, gozar del beneficio ecológico de un gran espacio verde que mejora la calidad del aire y del paisaje, ofrecer productos frescos y de calidad y ser soporte de numerosas actividades recreativas, deportivas y educativas demandadas por la nueva sociedad urbana.

El Plan se dirige a la conservación, mejora y desarrollo del medio a los suelos calificados como protección de la huerta honda, de regadío bajo tradicional, que comprenden aquellos suelos ricos y evolucionados, más cercanos al río y que con anterioridad a la construcción de los diques eran inundados con periodicidad elevada. El camino que se dirige hasta la Ermita de San Antonio marca el límite meridional desde el casco urbano.

Desde el punto de vista geomorfológico se trata de una llanura aluvial coincidente con la terraza baja y la parte de la llanura de inundación más expuesta a problemas de inundabilidad durante las crecidas.

2.2 Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2)

El espacio con esta calificación difiere de la categoría anterior por ocupar una posición marginal respecto a la Huerta Honda, tener unos suelos por lo general con inferior capacidad productiva y tener una dedicación preferente orientada a los cultivos forrajeros o cultivos industriales. Igualmente existen varias parcelas dedicadas a pastizales para la cabaña ovina municipal.

2.3 Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3)

Este espacio se trata de un ejemplo de planificación de una explotación agrícola extensiva en la finca de Candespina. Se trata de un área caracterizada por la linealidad de su parcelación y la eliminación de cualquier traza de vegetación, incluso entre las lindes. Aún con ello, se trata de un espacio productivo de huerta, obedeciendo la división a la maximización de la maquinaria y tratamientos fitosanitarios agrícolas. Sirve de nexo de unión entre el espacio semidesértico del escarpe de yesos al norte y el cauce del río Ebro en su tramo inferior y occidental.

3 Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUEC)

La red de caminos, acequias, casa de la Torre del Bombón, barca del vado de Candespina, junto con la ermita de San Antonio y el sistema de poblamiento traducen físicamente en el paisaje sistemas de aprovechamiento y de gestión que tradicionalmente han optimizado las oportunidades que proporcionaba la llanura del río Ebro.

La situación actual de este patrimonio es preocupante. La característica de ser una agricultura en la mayoría de las ocasiones a tempo parcial deriva en ciertos abandonos de prácticas agrícolas, falta de perspectivas de desarrollo socioeconómico, etc., que someten al patrimonio cultural en el medio rural, a fuertes presiones. Los impactos más significativos son:

- Abandono y deterioro de las infraestructuras viarias agrícolas.
- Abandono o transformación drástica de los sistemas de poblamiento y aprovechamiento del territorio. El estado de la barca del vado de Candespina hace costoso su mantenimiento e incluso los propietarios de la finca agrícola han optado por la solución drástica y peligrosa de realizar una pista por el talud del escarpe hasta llegar a Alfocea.



Fotos 17-18. Vado de la finca de Candespina: barca y sirgas

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

- Barca del vado de Candespina.
- Ermita de San Antonio.



Foto 19. Panorámica de la Ermita de San Antonio

4 Protecciones sectoriales complementarias (SNUES) [categorías adjetivas].

Las protecciones sectoriales y complementarias matizan las condiciones de ordenación sustantiva de las unidades de ordenación descritas. En el Suelo No Urbanizable, además de los LIC, pertenecen a la calificación adjetiva las categorías de protección siguientes:

- Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas (SNUES 1).
- Protección de riesgos naturales singulares: canales de crecida/meandros abandonados (SNUES 2).
- Protección de riesgos naturales singulares: erosión de márgenes (SNUES 3).



Fotos 20-21 . Vistas de dos acequias menores en el camino hacia la ermita de San Antonio

4.1 Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras hidráulicas (SNUES 1)

En los planos del Plan General se superpone a las categorías sustantivas del Suelo No Urbanizable la protección del Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras hidráulicas, definido en forma áreas de afección destinadas a salvaguardar la función ecológica de las acequias y canales, y de comunicación de los caminos.

Los cambios en los usos del suelo y la mecanización de las labores agrícolas ha provocado el abandono de las funciones tradicionales de muchos caminos y senderos. Consecuencia del abandono ha sido la ocupación de estos espacios por áreas de cultivo y la construcción de otras infraestructuras -dique- que interrumpen la continuidad de las redes de comunicación. Los caminos rurales más importantes son: del Centén, camino de los Secanos, camino de San Antonio, camino hacia el vado de la barca y camino de Las Moras. Además, sobre la mota que recorre gran parte del sector ribereño se instala en la margen derecha un camino de tierra que se encuentra en buenas condiciones ("Camino del Ebro").

Por su parte, las acequias, ligadas funcionalmente a los espacios de huerta, ejercen la función de corredores biológicos, conectando diferentes espacios naturales y/o urbanos. En este sentido la mayoría de estas infraestructuras en el municipio de Sobradiel se encuentran en buen estado, tanto las terrazas como las de construcción en cemento, con amplios recubrimientos vegetales en sus márgenes. Las acequias más significativas son las del Centén, la de La Almozara y la de Las Rozas, que sirve de aliviadero hacia el Ebro y límite con el municipio de Torres de Berrellén.



Fotos 22-23-24. Vistas de las acequias de Centén, de la Caña y de La Almozara

4.2 Protección de riesgos naturales singulares: canales de crecida/meandros abandonados (SNUES 2)

Durante las avenidas más importantes, el agua desbordada del cauce ordinario es conducida por el lecho mayor y antiguos meandros, provocando procesos de erosión y deposición, encharcamientos y bruscos cambios en el trazado del cauce. Su funcionamiento es compatible en la mayoría de los casos con los usos agrícolas, pero no así con las construcciones, vallados y cualquier otro tipo de obstáculo que se oponga a la circulación del agua y pueda incrementar el riesgo natural.

4.3 Protección de riesgos naturales singulares: erosión de márgenes (SNUES 3)

Las orillas cóncavas de los meandros constituyen bordes con peligrosidad natural, que en algunos casos suponen riesgos para las personas y sus actividades. En el tramo del río Ebro comprendido en el municipio de Sobradiel se han localizado los siguientes puntos que presentan este tipo de riesgo:

- En el sector noroccidental el río describe una curva de pequeño radio, hecho que le confiere una peligrosidad importante. El riesgo intenta ser mitigado mediante la construcción de una mota que recorre todo este espacio, ayudada por el vertido de todo tipo de inertes, principalmente derivados de la construcción.
- En el meandro inmediatamente aguas abajo, el río choca directamente con la ladera del escarpe de yesos, dirigiendo posteriormente sus aguas contra la escollera construida en el extremo occidental de la finca de Candespina. En este punto el cauce se estrecha notablemente y, por consiguiente, se ahonda formando una poza o "spool".
- Posteriormente en el vado de la finca de Candespina, a la altura de la barca, se localiza una importante actividad erosiva en la margen derecha, que se extiende hasta la mejana, y de deposición en la izquierda. Este hecho supone uno de los puntos de máximo riesgo dada la instalación de la barca que permite cruzar a la margen izquierda.
- Aguas debajo de la mejana mencionada, el cauce vuelve a estrecharse y ahondarse, chocando nuevamente con la margen izquierda, si bien el riesgo en este sector es mucho menor dado que no se localiza ningún tipo de construcción y la propia vegetación natural ayuda a la disminución de la energía.

5 Otras protecciones sectoriales [categorías adjetivas].

Se refieren a protecciones de infraestructuras y/o derivadas de la legislación sectorial, que se regulan en la Normativa del PGOU:

- Protección de carreteras
- Protección de vías férreas
- Protección de vías pecuarias
- Protección de caminos rurales
- Protección de cauces
- Protección de terrenos y recursos naturales
- Protección de líneas de AT
- Protección de oleoducto
- Servidumbres aeronáuticas

2.2 SUELO NO URBANIZABLE "GENÉRICO" (SNUG).

Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como "no urbanizables", por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares productivos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaz para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE.

Se trata del espacio comprendido entre el sector meridional de la Huerta Tradicional, límite municipal y espacios dedicados a usos urbanos, regado por las acequias más importantes: Centén, La Almozara y parcialmente el aliviadero de Las Rozas.

Identificada como un área cercana y bien comunicada al núcleo urbano, mantiene las mismas trazas y características de ocupación del suelo que las zonas contiguas clasificadas como SNUE, si bien se encuentra en un nivel topográfico superior, donde las relaciones entre el medio construido y el agrícola se hacen más estrechas.

El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Excepcionalmente, se admitirá el uso residencial aislado tal como se ha producido históricamente en el municipio de Sobradiel, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo. Los propietarios de suelo de esta "clase" tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

Especial mención requiere el tema de las granjas agropecuarias, la mayor parte de las cuales se encuentran fuera de ordenación por su proximidad al suelo urbano o ubicación en el mismo, lo cual genera molestias e incluso riesgos para la salud pública (vacas junto a los depósitos de agua). El Plan viene a establecer un amplio perímetro de protección en torno del núcleo de Sobradiel (500 m), y propone, en general, la aplicación de la Directriz Parcial Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas.

3 SUELO URBANIZABLE (SUB).

El suelo urbanizable está constituido por aquellos terrenos que no se clasifican como suelo urbano ni como suelo no urbanizable, y que el PGOU considera con posibilidades de transformación urbanística

3.1 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUB/D).

El suelo urbanizable delimitado está constituido por distintos sectores considerados de urbanización prioritaria por el PGOU.

El PGOU clasifica como suelo urbanizable "delimitado" dos sectores, I-1 e I-2 que se corresponden con los antiguos sectores AAU-1 y AAU-2 de uso industrial, los cuales cuentan con Plan Parcial y Plan Especial de Infraestructuras (conjunto con las áreas de suelo urbano industrial) aprobados definitivamente, pero suspendida su ejecutividad, a los que se da el carácter de "planeamiento incorporado", si bien se propugnan pequeñas modificaciones en cuanto a viario (en ambos), y en cuanto a límites (en I-2), que obligará a su modificación para adaptarse al PGOU.

El sistema de actuación previsto es el de "compensación"; el desarrollo del planeamiento se efectuará mediante Modificación de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

En general, la clasificación de suelo urbanizable "delimitado" permitirá las cesiones gratuitas de viales, espacios libres, zonas verdes, suelos dotacionales públicos al servicio del sector, y sistemas generales adscritos al sector, así como la completa urbanización y la cesión del 10% de aprovechamiento medio.

3.2 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUB/ND).

Los propietarios de esta clase de suelo tienen derecho a promover su transformación [con arreglo a LS/1998, art. 16.2, y LUA 51.2].

El régimen de esta clase de suelo será el establecido para el suelo no urbanizable genérico [LUA 21, 23 a 25] hasta tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Parcial.

El suelo urbanizable no delimitado se desarrollará mediante:

- Delimitación del sector
- Plan Parcial o Plan Especial
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

La delimitación del sector que deberá preceder al Plan Parcial, se acompañará de un Avance de Planeamiento del ámbito de SUB-ND del que el nuevo sector forme parte así como de un estudio geotécnico del terreno que avale su adecuación a la propuesta, y dará lugar, en su caso, a un Convenio Urbanístico en el que se contemplará la conveniencia del desarrollo urbano propuesto, del aprovechamiento y la tipología edificatoria propuesta, plazos de ejecución, conexión a sistemas generales, evaluación económica de la urbanización, compromisos de toda índole, etc.

En las áreas de crecimiento se ha indicado el trazado viario con carácter indicativo, la localización preferente de algunos suelos dotacionales y/o espacios libres, aspectos que, en su caso, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial), así como sistemas generales adscritos a cada ámbito.

El PGOU contempla dos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial:

- ámbito "Sobradriel"
- ámbito "Los Ontines"

3.2.1 **Ámbito “Sobradiel”**

El PGOU contempla el posible crecimiento residencial al sur y oeste del núcleo actual, que se clasifican como ámbito de suelo urbanizable no delimitado **“Sobradiel”**, de uso genérico residencial.

Los criterios para la delimitación de sectores en este ámbito de Sub/ND, serán como mínimo los siguientes:

- superficie mínima del sector: 4 ha
- límites trazados según sistemas generales, límites de clases de suelo, etc.
- densidad residencial máxima: 30 viv/ha
- aprovechamiento máximo: 6.000 m²/ha (0,6 m²/m²)

El PGOU establece en el ámbito “Sobradiel” la localización obligatoria de:

- espacios verdes (cinturón verde, corredores biológicos), correspondientes a la dotación de 5 m²/hab de sistema general verde, y 18 m²/85 m² residenciales ó 10% del sector de sistema local, con posibilidad de albergar también algunos suelos dotacionales
- la situación y trazado de ciertos sistemas generales adscritos (viario constitutivo de la ronda oeste, colector de alcantarillado, arteria de abastecimiento cerrando anillo por el este)
- estructura viaria reticular, en prolongación de la existente en Sobradiel, con gran bulevar este-oeste (25 m.) que continuará el eje de la ordenación; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo

Dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial).

3.2.2 **Ámbito “Los Ontines”**

Como consecuencia de los acuerdos municipales adoptados tras el periodo de información pública del Avance, se ha clasificado un ámbito de suelo urbanizable no delimitado residencial, **“Los Ontines”**, al norte de la franja industrial (entre acequia de la Almozara por el sur, ferrocarril por el norte, carretera de acceso a Sobradiel por el este, y límite de término municipal al oeste). Dicha clasificación responde a la iniciativa de la sociedad promotora GESMAR, que proyecta un área residencial de baja densidad en torno a pistas de golf tipo “pitch&putt”.

Los criterios para la delimitación de sectores en este ámbito de Sub/ND, serán como mínimo los siguientes:

- superficie mínima del sector: 6 ha
- límites trazados según sistemas generales, límites de clases de suelo, etc.
- densidad residencial máxima: 25 viv/ha
- aprovechamiento máximo: 5.000 m²/ha (0,5 m²/m²)

El PGOU establece en el ámbito “Los Ontines” la localización obligatoria de:

- espacios verdes o libres junto a la acequia de la Almozara, que vienen a constituir una franja que se pretende “natural”, un corredor biológico en continuidad con el contemplado en el PGOU de La Joyosa, y una barrera entre las áreas industrial y residencial; en dicho espacio verde se localizará la dotación de 5 m²/hab de sistema general verde, y 18 m²/85 m² residenciales ó 10% del sector de sistema local, con posibilidad de albergar también algunos suelos dotacionales (ampliación de depósitos de agua, etc.)
- la situación y trazado de ciertos sistemas generales adscritos (vial y colector intermunicipales, suelo para ampliación de depósitos de agua)

Dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial).

En suma, la clasificación del suelo contempla diversos ámbitos:

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- a) Residencial.
- Urbano consolidado
 - Urbano no consolidado: diversas unidades de ejecución
 - Urbanizable no delimitado:
 - Ámbito "Sobradiel": una gran área al sur y oeste de la población, entre ésta y la acequia de Madriz; trama viaria con estructura reticular, con gran bulevar este-oeste; localización de cesiones de verde y dotacional conformando corredores biológicos junto a las acequias
 - Ámbito "Los Ontines": comprendido entre el ferrocarril a Logroño al norte, la acequia de la Almozara al sur, la carretera de acceso a la población al este, y el límite de término municipal al oeste; consecuencia de acuerdo municipal ante iniciativas particulares (pitch&putt y viviendas promovidas por Gesmar)
- b) Industrial.
- Urbano no consolidado:
 - Unidades de ejecución UEI-1, UEI-2, UEI-3 y UEI-4: porciones de suelo urbano industrial con planes especiales aprobados (PE/SU-1 y PE/SU-2) y ejecutividad suspendida; deberá redactarse un Plan Especial conjunto, con objeto de completar la urbanización (alcantarillado, abastecimiento, pavimentación).
 - Urbanizable delimitado:
 - Sectores I-1 e I-2: antiguos sectores AAU-1 AAU-2, de uso industrial, con Plan Parcial aprobado cuya ejecutividad está suspendida; dichos Planes Parciales se consideran planeamiento incorporado, si bien el PGOU propugna la Modificación de los Planes Parciales (límites del AAU-2, y ordenación de ambos)

SUELO NO URBANIZABLE.

- Suelo no urbanizable especial:
 - Calificaciones sustantivas
 - A. Protección del ecosistema natural (SNUEN)
 - Cauce y riberas del Ebro (SNUEN 1).
 - Protección del suelo estepario (SNUEN 2).
 - Categorías adjetivas:
 - Lugares de importancia comunitaria (LIC) (SNUEN 3).
 - B. Protección del ecosistema productivo agrario (SNUEA)
 - Protección de la huerta honda (SNUEA 1).
 - Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2).
 - Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3).
 - C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUEC).
 - Calificaciones adjetivas
 - D. Protecciones sectoriales complementarias (SNUES).
 - Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras hidráulicas (SNUES 1).
 - Protección de riesgos naturales singulares: canales de crecida/meandros abandonados (SNUES 2).
 - Protección de riesgos naturales singulares: erosión de márgenes (SNUES 3).
 - Otras calificaciones adjetivas: bandas de protección de carreteras, ferrocarril, autopista, oleoducto, gasoducto, líneas AT, etc.
- Suelo no urbanizable genérico: el resto, destinado a cultivos agrícolas de regadío

4.5 ZONIFICACIÓN.

El Plan establece una zonificación basada en criterios tipológicos, por encima de otras consideraciones que operan en segundo término, como la intensidad o los usos de la edificación, y que resultan implícitos. En este sentido, la tendencia adoptada es el mantenimiento de la tipología e intensidades dominantes (forma de ocupación, edificabilidad, fondos, alturas, etc.) en cada una de las zonas, con una gran flexibilidad que permite adaptarse a requerimientos funcionales diversos. Los usos se tratan en forma de incompatibilidades zonales para algunos de ellos, según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, pero fomentando en general una saludable mezcla de usos residenciales y productivos.

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

- casco tradicional
- parcelas de organización libre 150 m² (POL/150)
- zona industrial

La zona de casco tradicional, ordenada según alineación de vial, permite una edificación similar a la que ha conformado históricamente el núcleo de Sobradiel (poblado de colonización), con las consiguientes adaptaciones a los tiempos actuales.

La zona de "parcelas de organización libre" regula exclusivamente la intensidad de la edificación, sin prefigurar su posición en la parcela, lo cual hace de esta zona un contenedor adaptable a programas diversos, hoy no previsibles en muchos casos.

En todo caso, se pretenden evitar las llamadas "urbanizaciones cerradas" por su carácter esencialmente anti-urbano, sin precedentes en la cultura urbanística tradicional. Las calles se conciben como espacio público, y todas las viviendas han de dar frente a espacio público.

La zona industrial se trata como un contenedor adaptable a requerimientos funcionales diversos; contempla como uso compatible la industria pesada, e incompatible el uso el hostelero (salvo en parcelas dotacionales del sistema local).

4.6 LA IMAGEN URBANA.

Además de la regulación estricta de la volumetría de las edificaciones que se contiene en el Plan, desde el punto de vista arquitectónico y paisajístico, adquiere gran importancia el tratamiento de los paramentos vistos de las edificaciones, singularmente de las medianerías y traseras, que muchas veces configuran la "fachada" de la población.

Es destacable el impacto actual de las edificaciones de gran altura y/o volumen (como los edificios plurifamiliares y la residencia de ancianos), que se integran con dificultad en su entorno. El PGOU plantea una drástica limitación de alturas, y la prohibición de la tipología de bloque plurifamiliar. En cuanto a la residencia de ancianos, se propugna la modificación de las fachadas actuales con objeto de mejorar su integración en el entorno monumental de la Iglesia y la Casa Consistorial (antiguo palacio del Conde).

Las llamadas "urbanizaciones cerradas" (tipología de creciente difusión en nuestro entorno), constituidas por viviendas unifamiliares agrupadas, en régimen de propiedad horizontal, y con viario privado, se consideran tipologías ajenas a la cultura urbanística local, que niegan el espacio público urbano y tienden a crear reductos (guettos) de exclusividad indeseables en un pueblo. El Plan no las contempla, mediante el procedimiento de vincular la parcela individual (parcela con vivienda unifamiliar) con el espacio público, a través de la definición de la condición de exterior para la vivienda. En el mismo sentido, no se permiten las "urbanizaciones privadas" a las que se refiere el art. 47.2 de LUA.

Las granjas, o explotaciones ganaderas han aparecido en muchas ocasiones en el propio espacio residencial o en sus inmediaciones (vacas de Hnos. Capapé, cerdos de Pérez Gallego, etc.), generando severas molestias e incluso riesgo para la salud. El Plan propugna su alejamiento del suelo urbano y urbanizable.

El negativo impacto visual de las conducciones eléctricas y telefónicas aéreas, llevan a la prohibición de los tendidos aéreos en las áreas de nueva urbanización, y a la paulatina sustitución de los actualmente existentes por conducciones subterráneas con motivo de las obras de urbanización que se efectúen en el casco consolidado.

4.7 LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

El término municipal de Sobradiel posee un patrimonio histórico-artístico de cierto interés.

No se trata exclusivamente de proteger determinados edificios "monumentales", declarados o no, como el Conjunto Palaciego (Ayuntamiento, Iglesia), o la Ermita de San Antonio, que por supuesto son objeto de protección específica a través del planeamiento. Existe además, la trama urbana históricamente formada con su peculiar tipología viaria y edificatoria, en la que se insertan a modo de "hito" los monumentos o edificios catalogados y una interesante arquitectura popular, en edificios quizá de menor monumentalidad, pero con insoslayables valores ambientales, o con elementos aislados de interés, singularmente las actuaciones del INC, que son objeto de una protección genérica, o de conjunto (que no excluye a sus habitantes y los usos tradicionales), a través de la regulación zonal del Plan General (zona de casco tradicional).

En el término municipal existen además ciertas edificaciones e infraestructuras que son objeto de protección especial, como las infraestructuras de riego, la barca, etc., que se consideran merecedoras de protección, y que dan lugar a su categorización como suelo no urbanizable especial.

En fin, el Plan prevé la catalogación de los edificios objeto de protección específica, en tres grados de protección:

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

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

- Grado I: obras de restauración; prohibido el derribo.
- Grado II: obras de rehabilitación; prohibido el derribo, como máximo posibles derribos parciales fuertemente condicionados.
- Grado III: obras de rehabilitación e incluso de reconstrucción condicionada, es decir, manteniendo los elementos o composición de interés, que motivan la protección.

Con todo ello se confecciona el siguiente Catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés, sometidos a un régimen de protección:

- a) Grado de protección I: "monumental" o "integral"
 - Conjunto del Palacio y cada uno de los edificios: Ayuntamiento, Iglesia, jardines
 - Ermita de San Antonio
- b) Grado de protección II: "arquitectónico"
 - Antiguo Ayuntamiento
- c) Grado de protección III: "ambiental" o "tipológica" y de elementos de interés
 - Conjunto viviendas del INC y anteriores en zona de casco tradicional

5.- SUPERFICIES.

SUELO URBANO			
	URBANO CONSOLIDADO		
	Zona de casco tradicional	52.941,13 m ²	
	Zona de parcelas de ordenación libre 150 m ²	69.536,11 m ²	
	Equipamiento	12.545,30 m ²	
	Verde	9.613,09 m ²	
	Viario	41.835,77 m ²	
	TOTAL SU-C		186.471,40 m²
	URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL		
	Zona de casco tradicional	9.154,05 m ²	
	Zona de parcelas de ordenación libre 150 m ²	9.861,85 m ²	
	Verde	1.987,45 m ²	
	Viario	8.780,66 m ²	
	TOTAL SU-NC / RESIDENCIAL		29.784,01 m²
	URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL		
	Zona industrial	154.188,37 m ²	
	Verde	16.321,21 m ²	
	Viario	50.250,41 m ²	
	TOTAL SU-NC / INDUSTRIAL		220.759,99 m²
	SISTEMAS GENERALES (existentes)		
	Depósitos de agua	1.329,16 m ²	
	Acequia de la Almozara	863,02 m ²	
	Carretera acceso	1.715,61 m ²	
	TOTAL SISTEMAS GENERALES (existentes)		3.907,79 m²
	TOTAL SUELO URBANO		440.923,19 m²
SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
	URBANIZABLE DELIMITADO INDUSTRIAL		
	SECTOR INDUSTRIAL I-1	113.508,72 m ²	
	SECTOR INDUSTRIAL I-2	110.456,51 m ²	
	TOTAL SUB-D / INDUSTRIAL		223.965,23 m²
	TOTAL SUB-D		223.965,23 m²
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			
	URBANIZABLE NO DELIMITADO RESIDENCIAL		
	ÁMBITO RESIDENCIAL "SOBRADIEL" 1	155.142,70 m ²	
	ÁMBITO RESIDENCIAL "SOBRADIEL" 2	185.021,60 m ²	
	ÁMBITO RESIDENCIAL "LOS ONTINES"	333.580,35 m ²	
	TOTAL SUB-ND/RESIDENCIAL		673.744,65 m²
	SISTEMAS GENERALES (existentes)		
	Cementerio	2.029,60 m ²	
	TOTAL SISTEMAS GENERALES (existentes)		2.029,60 m²
	TOTAL SUB-ND		675.774,25 m²
	TOTAL SUELO URBANIZABLE		899.739,48 m²

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL		
	UE-1	1.090,32 m ²
	Zona CASCO TRADICIONAL	680,89 m ²
	Verde	m ²
	Viario	409,43 m ²
	UE-2	4.502,49 m ²
	Zona CASCO TRADICIONAL	2.265,39 m ²
	Verde	776,95 m ²
	Viario	1.460,15 m ²
	UE-3 (Labitolosa)	2.191,15 m ²
	Zona CASCO TRADICIONAL	1.540,15 m ²
	Verde	275,41 m ²
	Viario	375,59 m ²
	UE-4	1.021,03 m ²
	Zona CASCO TRADICIONAL	818,60 m ²
	Verde	m ²
	Viario	202,43 m ²
	UE-5	3.732,46 m ²
	Zona POL-150	2.622,20 m ²
	Verde	m ²
	Viario	1.110,26 m ²
	UE-6	10.851,75 m ²
	Zona POL-150	6.459,47 m ²
	Verde	799,50 m ²
	Viario	3.592,78 m ²
	UE-7	2.344,37 m ²
	Zona CASCO TRADICIONAL	2.027,77 m ²
	Verde	m ²
	Viario	316,60 m ²
	UE-8	1.161,96 m ²
	Zona POL-150	835,87 m ²
	Verde	m ²
	Viario	326,09 m ²
	UE-9	1.898,92 m ²
	Zona CASCO TRADICIONAL	1.087,65 m ²
	Verde	106,86 m ²
	Viario	704,41 m ²
	UE-10	989,56 m ²
	Zona CASCO TRADICIONAL	677,51 m ²
	Verde	m ²
	Viario	312,05 m ²
TOTAL SU-NC / RESIDENCIAL		29.784,01 m²

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL		
	UEI-1	27.527,17 m ²
	Zona industrial	17.727,12 m ²
	Verde	4.342,29 m ²
	Viario	5.457,76 m ²
	UEI-2	62.587,88 m ²
	Zona industrial	52.690,63 m ²
	Verde	1.371,17 m ²
	Viario	8.526,08 m ²
	UEI-3	54.458,91 m ²
	Zona industrial	35.072,97 m ²
	Verde	3.023,18 m ²
	Viario	16.362,76 m ²
	UEI-4	76.073,56 m ²
	Zona industrial	48.698,84 m ²
	Verde	7.457,93 m ²
	Viario	19.916,79 m ²
TOTAL SU-NC / INDUSTRIAL		220.759,99 m²

Zaragoza, diciembre 2003
El Arquitecto,

José Antonio Lorente Fernández

PLAN GENERAL DE SOBRADIEL

MEMORIA DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO

1 INTRODUCCION.

Los trabajos de elaboración del PGOU de Sobradiel tuvieron una primera concreción en el documento de "Avance de Planeamiento", que tras ser presentado al Ayuntamiento, fue sometido a un periodo de información pública para sugerencias y propuestas alternativas, acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Sesión celebrada el 22/may/2000. Dicho acuerdo fue publicado en el BOA nº 75 de 28/jun/2000, y BOP/Z nº 149 de 30/jun/2000.

Tras la información pública del Avance, en la cual se presentaron diversas sugerencias al citado documento que fueron conveniente informadas por el arquitecto que suscribe, el Ayuntamiento adoptó diversos acuerdos para la culminación de los trabajos de elaboración del PGOU, con arreglo a los cuales se ha realizado el PGOU de Sobradiel.

El PGOU de Sobradiel redactado por el arquitecto D. José Antonio Lorente Fernández (colegiado nº 991 del COAA) y el geógrafo D. Javier Albisu Iribe Sáez en noviembre de 2001 (visado COAA 16/ene/2002) fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Sobradiel en Sesión Extraordinaria del 9/ene/2002, con ciertas modificaciones introducidas en dicha Sesión. Dicho acuerdo se publicó en el BOP/Z nº 32 de 8/feb/2002, en el BOA nº 17 de 8/feb/2002, y en el "Heraldo de Aragón" de 4/feb/2002.

Durante el periodo de exposición al público del Plan General de Ordenación Urbana, se presentaron 34 escritos de alegaciones al citado documento, que en abril del año 2002 fueron objeto del informe del arquitecto D. José Antonio Lorente, y en 17/oct/2002 del informe de los abogados D. F.J. Zamora Martínez, D. P. Pisa Benito y D. A. Cano Lasala.

Por otra parte, se han recibido los informes preceptivos de los siguientes organismos:

- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras. Dirección General de Carreteras. **Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.**
- Ministerio de Medio Ambiente. **Confederación Hidrográfica del Ebro.**
- **Ministerio de Ciencia y Tecnología.** Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica.
- **RENFE. Patrimonio y Urbanismo.**
- Gobierno de Aragón. Departamento de Medio Ambiente. **Instituto Aragonés del Agua.**
- Gobierno de Aragón. Departamento de Cultura y Turismo. **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.**
- **DPZ. Vías y Obras.**
- **Instituto Aragonés del Agua.**

Por su parte, el Ayuntamiento de Sobradiel, por acuerdo del Pleno Extraordinario de 19/nov/2002, introdujo diversas modificaciones al PGOU, "de oficio", o consecuencia de las alegaciones estimadas, modificaciones que se consideraron "no sustanciales" a efectos de innecesariedad de un nuevo periodo de información pública.

El Pleno del Ayuntamiento de 28/mar/2003 tomó el acuerdo de Aprobación Provisional del PGOU, con pronunciamiento expreso acerca de las alegaciones formuladas.

Con todo ello, se preparó un documento de Aprobación Provisional del PGOU (visado COAA 7/may/2003), en el que se incorporaron todas las modificaciones introducidas al primitivo documento.

Remitido el PGOU a la CPOT/Z para su aprobación definitiva, en la sesión celebrada el 30/sep/2003 adoptó el siguiente acuerdo:

9.-Sobradriel: Plan General de Ordenación Urbana. Cot 2003/533.

Primero.-«Aprobar de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Sobradriel de conformidad con lo establecido en el artículo 42 y 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 64.3.c) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón con los siguientes reparos de los que se dará cumplimiento o justificación conforme se determina en el artículo 64.5 del reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón, en documentación que se remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza a fin de que compruebe su cumplimiento sin necesidad de una nueva aprobación definitiva:

- o Deberá completarse las previsiones de Sistemas generales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.*
- o Aportar la documentación gráfica que se determina en el artículo 55 del reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.*
- o Incorporar a la documentación del Plan General de Ordenación Urbana las determinaciones de los informes sectoriales, en particular, en materia de dominio público hidráulico, protección civil y medio ambiente.*
- o Corregir la numeración de las Unidades de Ejecución de forma que ésta sea correlativa a efectos de dotar de mayor claridad al documento y evitar problemas en la gestión.*
- o Plantear la posibilidad de eliminar las referencias al planeamiento recogido y condicionar el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado a la elaboración de un nuevo documento de Plan Parcial adecuado a la normativa en vigor conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*
- o Establecer claramente las condiciones procedimentales de desarrollo de los suelos urbanizables no delimitados.*
- o Valorar la adecuación del requisito de superficie mínima de los sectores en Suelo Urbanizable no Delimitado conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

Segundo.-Conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3.e) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradriel en los siguientes ámbitos 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 periodo de información pública: deberá corregirse el texto de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme se establece en la parte expositiva del presente Acuerdo y, en particular, deberán eliminarse los cuadros tachados y las referencias en cursiva a Acuerdos municipales, a efectos de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Tercero.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sobradriel y ordenar su publicación dando a los interesados la posibilidad de interponer recurso de alzada en vía administrativa ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 32.2 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo y de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio.

Con todo ello, se ha elaborado el presente Texto Refundido del PGOU de Sobradriel.

2 LAS MODIFICACIONES AL DOCUMENTO PRIMITIVO DEL PGOU.

2.1 Modificaciones de la aprobación inicial (Pleno Ordinario de 9/ene/2002).

En la Sesión Ordinaria de 9 de enero de 2002, y por unanimidad de los concejales asistentes se acordó aprobar inicialmente el PGOU introduciendo diversas modificaciones, a saber:

- **art. 15.** Licencia de obras menores. El Ayuntamiento no exigirá proyecto técnico para la construcción de casetas para usos auxiliares de la agricultura. Dichas casetas se definen en el art. 45.3 como construcciones de 15 m² de superficie máxima
- **art. 45.1.** Condiciones particulares de edificación de explotaciones agropecuarias o granjas. La distancia mínima de las explotaciones (excepto las de porcino) al suelo urbano, urbanizable o cualquier vivienda, se reduce de 500 m a 250 m.
- **art. 69.** Conservación del medio ambiente urbano. Se prohíben las puertas que invadan la vía en su apertura, así como las antenas parabólicas visibles desde la vía pública
- **art. 85.** Viviendas. Se amplía la definición de vivienda colectiva.
- **art. 96.** Zona de casco tradicional. Se reduce la parcela mínima de 120 m² a 100 m², y la longitud mínima de fachada de 6 m a 5 m. En consecuencia, en las parcelas de vivienda colectiva se admite una vivienda cada 100 m² de parcela.
- **art. 97.** Zona POL-150. Se reduce la fachada mínima de 8 m a 6 m. En parcelas de vivienda colectiva se admite una vivienda cada 120 m² de parcela, si bien se mantiene la parcela mínima de 150 m².
- **Catálogo.** Se incluyen ciertas normas específicas para la protección del conjunto de viviendas del INC y anteriores en la zona de casco tradicional.

2.2 Modificaciones de oficio (Pleno Extraordinario de 19/nov/2002).

En la Sesión Extraordinaria de 19 de noviembre de 2002, se adoptaron acuerdos en relación con las alegaciones al PGOU formuladas en el periodo de información pública, así como otros acuerdos "de oficio", a saber:

* Suelo urbano consolidado.

- excluir almacén y "triángulo" propiedad de D. A. Bombón en la UE-7
- incluir nueva UE segregada de la UE-6, con zonificación de casco tradicional, que recoja la calle de entrada a la UE-6
- ampliar anchura de C/. Ramón y Cajal a 10 m
- cambiar a zona de casco tradicional diversos terrenos calificados como POL-150: C/. Pino, C/. Campo, C/. San Marcos, C/. San Antonio con Av. Pilar, UE-3, UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-7
- eliminar la UE-8 y UE-9, así como las calles proyectadas en ellas por el PGOU
- "Incluir en la Memoria del Plan General como justificación de las UNIDADES DE EJECUCIÓN DE REFORMA INTERIOR, que a tenor del artículo 99-4 de la ley urbanística de Aragón las U.E. las U.E. 1-2-4-6-7 (y la nueva U.E. con número correlativo que se cree) y 10, se consideran zonas incluidas en ámbitos sujetos a una reforma integral, considerando el Ayuntamiento que aunque pudieran ser objeto de un Plan especial, para una mayor economía en la tramitación y gestión así como en la ejecución de las obras de urbanización a completar, siendo todas ellas en su totalidad o en parte suelos urbanos con arreglo a las Normas Subsidiarias vigentes, es mejor incluirlas en el Plan General de Ordenación Urbana, como suelos urbanos consolidados e incluirlas en procesos integrales de renovación o reforma interior y exceptuar todas estas unidades de la obligación marcada en el artículo 18-d de la Ley urbanística de Aragón conforme a lo previsto en el artículo 102 de la misma Ley."
- "Reducir las cargas de urbanización de la UE-2 a tenor del Convenio a firmar". [Conforme al mandato, ha quedado incluido en la Memoria, si bien dicho Convenio no ha sido firmado hasta la fecha].
- "Poner en la literatura del Plan General, el fondo en terrenos incluidos en la UE-7 de 30 metros." [Conforme al mandato, ha quedado incluido en la Memoria, si bien dicho fondo de 30 m ya figuraba en los planos del PGOU].

* Equipamientos.

- Señalar espacio para la futura báscula en terreno municipal junto a la 2ª rotonda de entrada a la población (rotonda suprimida por otro acuerdo)
- Modificar el art. 61.2, en el sentido de establecer unas condiciones específicas para la Residencia de Ancianos (altura máxima de cornisa de 13,20 m, con PB+3 y semisótano; profundidad edificable de 12 m), disitintas de las del resto de equipamientos (altura 9 m, con PB+2 y semisótano).

* **Zona industrial.**

- Eliminar parcialmente vial paralelo a la vía provincial de acceso a la población, al oeste de la misma, en UEI-2, por afectar a una torre edificada, con uso de vivienda.
[Conforme al mandato, ha quedado suprimido dicho vial, si bien he de hacer constar que dicho vial ya figuraba en las NSP anteriores y se mantenía en el PGOU].
- Elevar la altura máxima de 7 m hasta 11 m
- Eliminar el vial paralelo a la antigua N-232 entre la papelería y el "cequiazo", y la zona verde entre dicho vial y la antigua N-232, llevando la alineación de la zona edificable hasta la fachada de las viviendas existentes (de las 2 viviendas alineadas).

* **Suelo no urbanizable.**

- Clasificar los islotes del Ebro como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural del cauce del Ebro (SNUEN-1), como cauce ordinario (en color azul), y eliminarlos del área de conservación preferente (de color verde).
- Permitir la edificación de naves agrícolas y ganaderas como en el suelo no urbanizable genérico (SNUG) en la "huerta honda" (SNUEA-1), "regadío alto tradicional" (SNUEA-2), si bien se limita la superficie de las naves a 800 m² como máximo, y en la zona de Candespina (SNUEA-3).
- Limitar la posibilidad de construcción de "vivienda rural" (art. 45.2) a las partes no inundables de Candespina y del suelo no urbanizable genérico (SNUG), exigiéndose en todo caso la condición de agricultor y la vinculación de la edificación a la explotación agrícola.
- Eliminar la prohibición de actividades extractivas en en la "huerta honda" (SNUEA-1), "regadío alto tradicional" (SNUEA-2).
- Prohibir la vivienda no rural (art. 47).
- Permitir elevar la altura de naves agrícolas o ganaderas sobre el máximo de 7 m si el tipo de actividad lo requiere.

* **Suelo urbanizable no delimitado residencial "Los Ontines".**

- En cuanto al tramo de la acequia de la Almozara que constituye el lindero sur del ámbito, será obligación de los promotores realizar las obras que, en su día, se le marquen por parte del Ayuntamiento, a fin de garantizar la seguridad de las viviendas.

* **Modificaciones en base a alegaciones estimadas.**

- Art. 74.2. Plantas de la edificación. Corregir la definición de planta semisótano (techo).
- Art. 74.4. Plantas de la edificación. Modificar la definición de planta falsa (techo).
- Precisión de límites del ámbito de SUB-ND "Los Ontines", excluyendo el cajero de la acequia de la Almozara, la zona de dominio público de la carretera de acceso a Sobradiel y de la línea del ferrocarril. Incluir en el ámbito la 1ª rotonda grafiada en el PGOU, excepto la zona de dominio público de la carretera de acceso.
- Suprimir la 2ª rotonda grafiada en el PGOU para acceso a la futura estación ferroviaria.
- Art. 99.5. Zona industrial. Permitir alturas superiores a la máxima de 7 m si el tipo de actividad industrial o comercial lo requiere.

2.3 Modificaciones consecuencia de los informes emitidos por diversos organismos.

Tal como se ha dicho anteriormente, se han recibido los informes preceptivos de los siguientes organismos:

- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras. Dirección General de Carreteras. **Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.**
- Ministerio de Medio Ambiente. **Confederación Hidrográfica del Ebro.**
- **Ministerio de Ciencia y Tecnología.** Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica.
- **RENFE. Patrimonio y Urbanismo.**
- Gobierno de Aragón. Departamento de Medio Ambiente. **Instituto Aragonés del Agua.**
- Gobierno de Aragón. Departamento de Cultura y Turismo. **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.**
- **DPZ. Vías y Obras.**
- **Instituto Aragonés del Agua.**

La práctica totalidad de dichos informes son favorables al PGOU, limitándose en la mayor parte de los casos a recordar normas de obligado cumplimiento ya incorporadas al mismo, o de innecesaria incorporación por referirse a regulaciones de ámbito superior.

Sin embargo, algunos informes incorporaron prescripciones vinculantes, a saber:

- **Instituto Aragonés del Agua.**

Contiene una serie de consideraciones y recomendaciones que parecen referirse a las condiciones para el desarrollo del planeamiento de 2º grado y su ejecución más que al PGOU. Sin embargo, se han detallado en el TR ciertas condiciones de ejecución de las futuras redes de saneamiento (art. 54.3 y 69.7.1).

- **Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.**

Emitió dos informes, en junio y octubre del 2002. El primero resultó ser erróneo al incluir prescripciones correspondientes al término municipal de La Joyosa, lo cual fue corregido en el segundo informe. En dichos informes se establecen prescripciones vinculantes que se han incorporado, a saber:

- Acotar la línea límite de la edificación en los terrenos limítrofes con la N-232 a 25 m de la arista exterior de la calzada s/. art. 25 de la Ley 25/1988 de Carreteras
[Conforme a la prescripción, se ha acotado la línea de edificación en todos los terrenos limítrofes con la N-232 (plano O-3.2). Se hace notar que en algunos casos la línea de edificación se traza a más de los 25 m requeridos; en algunos tramos no está clara la arista exterior de la calzada, o no es coincidente con la línea de edificación fijada en las NSP anteriores a 30 m del borde de la plataforma, y con arreglo a la cual se han edificado naves (Liarde, etc.), por lo que se ha optado por acotar la línea de las edificaciones existentes. Por otra parte, se ha considerado que el antiguo tramo de la N232 hoy sustituido por la variante de Casetas está en trámites de pasar a viario urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, por lo que de acuerdo con el mandato municipal (al que se ha hecho referencia en otro apartado) la línea de edificación se ha aproximado más a la calzada haciéndolo coincidir con algunas de las viviendas existentes].
- No clasificar el dominio público de la N-232 como suelo urbano
[Conforme a la prescripción, se ha excluido de las clases de suelo urbano y suelo urbanizable, quedando clasificado como suelo no urbanizable especial (SNUE) de protección de carreteras (art. 41.1), con la calificación de sistema general viario].

- **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.**

Emitió informe favorable, con la prescripción de que los yacimientos arqueológicos conocidos hasta el momento, Soto de Candespina I y II, fueran incluidos en el Catálogo del PGOU.
[Conforme a la prescripción, se han incluido en el Catálogo, en el grado de protección I, monumental].

- **Cofederación Hidrográfica del Ebro.**

Emitió informe favorable, con una serie de previsiones que deben incorporarse al PGOU.
[Conforme a la prescripción, se han incluido en el art. 54.3].

2.4 Modificaciones consecuencia del acuerdo e informe de la CPOT/Z.

La CPOT/Z, en su sesión de 30/sep/2003, adoptó el acuerdo de aprobar de forma parcial el PGOU con ciertos reparos, y suspender la aprobación del PGOU en ciertos ámbitos (más jurídicos que espaciales) hasta que se subsanasen ciertas deficiencias.

A continuación se hace referencia pormenorizada a dichos reparos y deficiencias, y a su subsanación.

- aportar un Texto Refundido sin correcciones sobrescritas: es el documento que se presenta
- aportar plano de sistemas generales conforme al art. 55 del RPUA: conforme a la aclaración facilitada por técnicos de la CPOT/Z, se ha desglosado el plano "O-1.1 de Estructura General y Orgánica del Territorio" en tres planos, el "O-1.1a de Estructura General y Orgánica del Territorio" (global), el "O-1.1b de Estructura General y Orgánica del Territorio / Sistemas Generales existentes", y el "O-1.1c de Estructura General y Orgánica del Territorio / Sistemas Generales propuestos"
- aportar plano de alineaciones y rasantes en SU: conforme a la aclaración facilitada por técnicos de la CPOT/Z, se han acotado las alineaciones de los viales de nueva apertura (en fichas de UE's)
- corregir leyenda del sistema de infraestructuras hidráulicas en plano O-1.1: corregida
- aclaración acerca de las "urbanizaciones privadas" (LUA 47.2): el Ayuntamiento no desea "urbanizaciones privadas", lo cual se ha incorporado en la Memoria y en el art. 54.3
- reenumerar las unidades de ejecución al desaparecer las antiguas UE-8 y UE-9: así se ha hecho
- aclaración acerca del SUB-D industrial: se mantienen como "planeamiento recogido" los Planes Parciales aprobados definitivamente con ejecutoriedad suspendida, sujetos a modificación con arreglo al PGOU
- procedimiento de delimitación de sectores en SUB-ND, con referencia al trámite de consulta de LUA51.2: se detalla dicho procedimiento en los art. 54.2 y 54.3
- superficie mínima para la delimitación de sectores en SUB-ND: se mantiene la superficie mínima de 4 ha, pues el Ayuntamiento la considera adecuada
- respecto a la Normativa (Normas Urbanísticas y Ordenanzas), y conforme a lo indicado por la CPOT/Z, se han corregido los artículos siguientes: 20.2 / 21 / 26.2 / 29.2 / 29.3 / 30.1 / 31 / 32.1 / 33.1 / 36.1 / 37.1 / 37.2 / 37.4 / 37.4.3 / 38 / 39 / 40.3 / 41.5 / 41.6 / 42 / 44.2 / 44.3 / 44.4 / 45.2 / 46 / 47 / 54 / 56.1 / 56.4 / 60 / 65.3 / 66.4 / 69.2 / 75 / 85.4 / 88 / 90.3

3 CONCLUSIÓN.

El presente Texto Refundido incorpora todas las modificaciones antedichas, las cuales no son sustanciales al no afectar a la estructura general y orgánica del territorio, por lo que no se considera necesario un nuevo periodo de información pública.

Zaragoza, diciembre 2003
El Arquitecto,

José Antonio Lorente Fernández

PGOU / SOBRADIEL

ANEXO A LA MEMORIA: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LUA-33.c.

El art. 33.c de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón dice:

c) En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

El PGOU de Sobradiel contempla una superficie de suelo urbano de 186.471,40 m², prácticamente idéntica a la del suelo urbano clasificado en las anteriores NSP, que albergan actualmente a una población total de unos 600 habitantes en unas 195 viviendas (resultando una "ratio" de 3,1 hab/viv).

El desglose de dicha superficie de suelo urbano (apartado 5 de la Memoria) es el siguiente:

URBANO CONSOLIDADO		
Zona de casco tradicional	52.941,13 m ²	
Zona de parcelas de ordenación libre 150 m ²	69.536,11 m ²	
Equipamiento	12.545,30 m ²	
Verde	9.613,09 m ²	
Viario	41.835,77 m ²	
TOTAL SU-C		186.471,40 m²

URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL		
Zona de casco tradicional	9.154,05 m ²	
Zona de parcelas de ordenación libre 150 m ²	9.861,85 m ²	
Verde	1.987,45 m ²	
Viario	8.780,66 m ²	
TOTAL SU-NC / RESIDENCIAL		29.784,01 m²

Para calcular la capacidad residencial del suelo urbano es preciso efectuar las siguientes consideraciones:

- 1) La zona de "casco tradicional" en suelo urbano consolidado (52.941,13 m²) está colmatada por edificaciones en un 80%, estando integrado el 20% restante (10.588,23 m²) por solares vacantes o insuficientemente edificados.
- 2) La zona "POL-150" en suelo urbano consolidado (69.536,11 m²) está colmatada por edificaciones en un 70%, estando integrado el 30% restante (20.860,83 m²) por solares vacantes o insuficientemente edificados.
- 3) Las zonas de "casco tradicional" (9.154,05 m²) y "POL-150" (9.861,85 m²) en suelo urbano no consolidado, se consideran vacantes o susceptibles de edificación.
- 4) La población actual (600 habitantes) se considera la capacidad residencial de las zonas colmatadas mencionadas, si bien se aplica un coeficiente de 1,2 a dicha capacidad residencial en función de hipotéticos procesos de sustitución que incrementen la densidad, con lo que dicha capacidad se estima en 720 habitantes.
- 5) Se considera una "ratio" de 3,1 habitantes por vivienda, que es levemente superior a la estadística existente.

En base a dichas consideraciones, resulta:

ZONAS COLMATADAS POR EDIFICACIÓN	superficie	viviendas	habitantes
80% Zona de casco tradicional en SU-C	42.352,90 m ²		
70% Zona de parcelas de ordenación libre 150 m ² en SU-C	48.675,28 m ²		
SUMA	84.074,57 m ²	195	600
CAPACIDAD RESIDENCIAL ESTIMADA		235	720

ZONAS VACANTES O INSUFICIENTEMENTE EDIFICADAS	superficie	viviendas	habitantes
20% Zona de casco tradicional en SU-C	10.588,23 m ²	88	
30% Zona de parcelas de ordenación libre 150 m ² en SU-C	20.860,83 m ²	139	
Zona de casco tradicional en SU-NC	9.154,05 m ²	76	
Zona de parcelas de ordenación libre 150 m ² en SU-NC	9.861,85 m ²	66	
SUMA	84.074,57 m ²	369	1.144
CAPACIDAD RESIDENCIAL ESTIMADA		369	1.144

TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL ESTIMADA		604	1.864
---	--	-----	-------

El número de habitantes potenciales en el suelo urbano clasificado (1.864 hab.), requeriría: $1.864 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 9.320 \text{ m}^2$ de espacios libres públicos.

El PGOU califica una superficie de 9.613,09 m² como sistema general de verde (parque) en suelo urbano consolidado, y una superficie de 7.976,50 m², correspondiente a las piscinas y zona deportiva anexa (área de ocio, expansión y recreo), integrante del sistema general de equipamiento, con lo que se supera ampliamente la dotación de 5 m²/hab exigida por LUA-33.c.

Los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado residencial tienen como sistema general de verde adscrito una superficie de 5 m²/hab.

Zaragoza, septiembre 2004
El Arquitecto,

José Antonio Lorente Fernández



**AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO**

NORMATIVA URBANÍSTICA

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
diciembre 2003**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOBRADIEL

TEXTO REFUNDIDO

ÍNDICE / NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE		Pág.
TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CAPÍTULO I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.		1
Art.1	Objeto.	1
Art.2	Alcance.	1
Art.3	Ambito material y territorial.	1
Art.4	Vigencia.	1
Art.5	Supuestos de revisión y/o modificación del PGOU.	1
CAPÍTULO II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.		2
Art.6	Competencias y obligatoriedad.	2
Art.7	Desarrollo del PGOU en su elo urbanizable.	2
Art.8	Planes Parciales.	2
Art.9	Planes Especiales.	2
CAPÍTULO III. Ejecución del planeamiento.		3
Art.10	Sistema de actuación.	3
Art.11	Unidades de ejecución.	3
Art.12	Transmisión del suelo de cesión obligatoria.	3
CAPÍTULO IV. Licencias Urbanísticas.		4
Art.13	Actos sujetos a licencia.	4
Art.14	Licencias de actividad clasificada o de apertura.	4
Art.15	Licencias de obras menores.	4
Art.16	Licencias de obras mayores.	5
Art.17	Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.	5
Art.18	Licencias de utilización, ocupación o apertura.	5
Art.19	Caducidad de licencias.	5
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.		
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes.		6
Art.20	Clasificación del suelo	6
Art.21	Estructura General y Orgánica del Territorio.	6
CAPÍTULO II. Régimen del suelo urbano (SU).		7
Art.22	Definición.	7
Art.23	Solares.	7
Art.24	Obligaciones en suelo urbano consolidado.	7
Art.25	Obligaciones en suelo urbano no consolidado.	7
Art.26	Unidades de ejecución.	8
CAPÍTULO III. Régimen del suelo no urbanizable (SNU).		9
Sección I. Disposiciones comunes.		9
Art.27	Definición y objetivos.	9
Art.28	Usos admisibles en SNU.	9
Art.29	Caminos rurales. Servidumbres.	9
Art.30	Divisiones y segregaciones de terrenos.	9
Art.31	Núcleo de población.	10
Art.32	Vallados.	10
Art.33	Criterios de protección.	10
Art.34	Categorías.	10

Sección II. Suelo no urbanizable especial (SNUE).		11
Art.35	Definición y régimen general.	11
Art.36	Áreas en suelo no urbanizable especial.	11
Art.37	Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNUEN)	12
	37.4.1 Cauce y riberas del Ebro (SNUEN 1)	13
	37.4.2 Protección del suelo estepario (SNUEN 2)	13
	37.4.3 Categoría adjetiva: Lugares de importancia comunitaria (LIC)	13
Art.38	Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNUEA)	14
	38.4.1 Protección de la huerta honda (SNUEA 1)	14
	38.4.2 Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2)	15
	38.4.3 Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3)	15
Art.39	Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUEC)	15
Art.40	Protecciones sectoriales complementarias (SNUES)	15
	40.1 Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas (SNUES 1)	15
	40.2 Protección de riesgos naturales singulares: canales de crecida / meandros abandonados (SNUES 2)	15
	40.3 Protección de riesgos naturales singulares: erosión de márgenes (SNUES 3)	16
Art.41	Otras protecciones sectoriales.	16
	41.1 Régimen en lugares próximos a carreteras.	16
	41.2 Régimen en lugares próximos a vías férreas.	16
	41.3 Régimen en lugares próximos a vías pecuarias.	16
	41.4 Régimen en lugares próximos a caminos rurales.	16
	41.5 Régimen en lugares próximos a cauces, embalses y lagunas.	17
	41.6 Protección de terrenos y recursos naturales.	17
	41.7 Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.	17
	41.8 Protección de oleoducto.	17
	41.9 Servidumbres aeronáuticas.	17
Sección III. Suelo no urbanizable genérico.		18
Art.42	Definición.	18
Art.43	Usos agrícolas. Modalidades.	18
Art.44	Usos agrícolas. Condiciones de edificación.	19
Art.45	Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación.	19
Art.46	Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.	20
Art.47	Vivienda no rural: unifamiliar aislada.	20
Art.48	Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.	20
Art.49	Construcciones e instalaciones de Interés Público.	21
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo urbanizable (SUB).		22
Art.50	Definición.	22
Art.51	Desarrollo del suelo urbanizable.	22
Art.52	Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.	22
Art.53	Sectores de suelo urbanizable delimitado.	23
	53.1 Sector I-1 (industrial)	23
	53.2 Sector I-2 (industrial)	23
Art.54	Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado.	23
	54.3 Ámbito "Sobradiel" (residencial)	24
	54.4 Ámbito "Los Ontines" (residencial)	25
CAPÍTULO V. Sistemas.		26
Sección I. Disposiciones generales.		26
Art.55	Definición.	26
Art.56	Actuación.	26
Sección II. Sistema viario.		26
Art.57	Definición.	26
Sección III. Sistema de espacios libres.		26
Art.58	Definición y clasificación.	26
Art.59	Determinaciones.	27
Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.		27
Art.60	Definición y clasificación.	27
Art.61	Determinaciones.	27

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.	28
CAPÍTULO I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.	28
Art.62 Definición del contenido normal de la propiedad.	28
Art.63 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.	28
CAPÍTULO II. Gestión y ejecución del planeamiento.	29
Art.64 Unidades de ejecución.	29
Art.65 Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.	29
Art.66 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.	29
Art.67 Obligación de conservación del patrimonio catalogado.	30
Art.68 Edificios y usos fuera de ordenación.	30
Art.69 Conservación del medio ambiente urbano.	31
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS.	33
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.	33
Sección I. Definiciones.	33
Art.70 Solar.	33
Art.71 Alineaciones y rasantes.	33
Art.72 Superficies. Alturas.	34
Art.73 Espacios libres de la edificación.	34
Art.74 Plantas de la edificación.	34
Art.75 Usos.	35
Sección II. Disposiciones comunes.	35
Art.76 Altura y número de plantas máximas.	35
Art.77 Altura de las plantas.	35
Art.78 Patios de parcela.	36
Art.79 Entrantes, salientes y vuelos.	36
Art.80 Fachadas.	36
Art.81 Medianerías.	37
Art.82 Cubiertas y tejados.	37
Art.83 Aparcamientos.	37
CAPÍTULO II. Condiciones generales de uso de la edificación.	38
Art.84 Clasificación de usos.	38
Art.85 Viviendas.	38
Art.86 Hostelería.	39
Art.87 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.	39
Art.88 Industria. Almacenaje.	39
Art.89 Comercial. Oficinas.	40
Art.90 Uso público.	41
CAPÍTULO III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.	42
Art.91 Condiciones generales.	42
Art.92 Servicios en locales públicos.	42
Art.93 Supresión de barreras arquitectónicas.	42
Art.94 Normativa específica de la edificación.	42
CAPÍTULO IV. Zonas.	43
Art.95 Tipos de ordenación.	43
Art.96 Zona de casco tradicional.	43
Art.97 Parcelas de ordenación libre 150 m ² . (POL/150).	45
Art.98 Parcelas de ordenación libre 400 m ² . (POL/400).	46
Art.99 Zona industrial.	47

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOBRADIEL NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Capitulo I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

Art. 1 Objeto.

El presente Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación urbanística del Municipio de Sobradiel (Zaragoza), es decir, el establecimiento de las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Art. 2 Alcance.

- 2.1 Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.
- 2.2 En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998), Texto Refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR, RDL 1/1992) y sus Reglamentos, Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999), Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (Ley 11/1992), Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (Ley 6/1998), Ley de Patrimonio Cultural Aragonés (Ley 3/1999), Ley de Carreteras y Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998), y sus Reglamentos, Ley de Ferrocarriles, Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, y las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza.

Art. 3 Ambito material y territorial.

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Sobradiel (Zaragoza). Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 4 Vigencia.

- 4.1 El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto sea modificado o revisado.
- 4.2 Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [LUA, 68]

Art. 5 Supuestos de revisión y/o modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

- 5.1 Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:
- La aprobación definitiva de Directrices Generales de Ordenación del Territorio, o de Directrices Parciales, de ámbitos que incluyan el municipio de Sobradiel, si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.
 - El aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 10.000 habitantes.
 - La creación de nuevos núcleos de población.
 - Cambios sustanciales en la red viaria prevista.
 - Alteración global del sistema de espacios libres o supresión de zonas verdes.
 - Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

5.2 Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Las modificaciones no variarán ninguno de los aspectos referentes a la estructura general y orgánica del territorio, y se limitarán a introducir alteraciones de las determinaciones del PGOU. Si las alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la Revisión.

Supuestos de modificación:

- Apertura de nuevo viario y/o supresión de viario previsto
- Modificación sustancial de alineaciones.
- Nueva ubicación de equipamientos.
- Cambios puntuales de clasificación de suelo.
- Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.
- Modificaciones de zonificación.

Capítulo II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 6 Competencias y obligatoriedad.

- 6.1 El desarrollo del PGOU, a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento y/o a la iniciativa privada con arreglo a la LUA.
- 6.2 Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones del PGOU, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.
- 6.3 El PGOU constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.
- 6.4 Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.
- 6.5 Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa del PGOU una vez aprobado.

Art. 7 Desarrollo del PGOU en suelo urbanizable.

- 7.1 Para el desarrollo de las previsiones del PGOU en suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales con sujeción a sus determinaciones.
- 7.2 Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas por la LUA y los Reglamentos vigentes, y además las que señale el PGOU.

Art. 8 Planes Parciales.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Parciales con las siguientes finalidades:

- Establecer la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable (LUA 44).

Art. 9 Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales.
- Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.
- Desarrollo de infraestructuras.
- Implantación de usos o actividades de impacto.
- Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.
- Otras finalidades análogas.

Capítulo III. Ejecución del Planeamiento.

Art. 10 Sistema de actuación.

Para la ejecución del PGOU en suelo urbano a través de polígonos o unidades de ejecución, y en sectores de suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante. (LUA 121.3).

Art. 11 Unidades de ejecución.

- 11.1 Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por el PGOU, polígonos o unidades de ejecución urbanística que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión. (LUA 99.2).
- 11.2 Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar, actuaciones aisladas, y de remodelación en suelo urbano consolidado, sin previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre los propietarios de un ámbito territorial, y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales.
- 11.3 También podrá la Administración delimitar un polígono concretado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

Art. 12 Transmisión del suelo de cesión obligatoria.

- 12.1 Sistemas de actuación directa.
- 12.1.1 Sistema de expropiación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá a través de la expropiación.
- 12.1.2 Sistema de cooperación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.
- 12.2 Sistemas de actuación indirecta.
- 12.2.1 Sistema de compensación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá con la efectiva aprobación del Proyecto de Reparcelación o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. La transmisión de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la recepción de dichas obras por la Administración actuante.
- 12.2.2 Sistema de ejecución forzosa: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por ocupación inmediata.
- 12.2.3 Sistema de concesión de obra urbanizadora: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá según concesión o, en su caso, ocupación inmediata.

Capítulo IV. Licencias Urbanísticas.

Art. 13 Actos sujetos a licencia.

13.1 Están sujetos a previa licencia municipal:

- parcelaciones
- obras de urbanización
- movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.).
- obras de edificación (nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.).
- obras de conservación, mejora, reparación, etc., de edificios.
- primera utilización de edificios o cambio de uso de los mismos.
- derribos y demoliciones, totales o parciales.
- extracción de áridos y explotación de bóvilas.
- tala de árboles.
- modificación de las características físicas del suelo.
- colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.
- instalación o modificación de redes de infraestructuras.
- apertura, modificación, ampliación, o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

13.2 La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

13.3 Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica, o Entidades de Derecho Público, están sujetas a Licencia Municipal.

Art. 14 Licencias de actividad clasificada o apertura.

14.1 La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según lo dispuesto en el RAMINP (Decreto 2414/1961) y Decreto DGA de 14/nov/1986.

14.2 La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen de licencia de actividad clasificada, para asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de seguridad, salubridad y tranquilidad.

14.3 Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación o instalación se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas que hicieren procedente la licencia de actividad clasificada o apertura además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución (LUA 171).

14.4 Las licencias de actividades clasificadas estarán, en su caso, a lo dispuesto en Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30/11), Instrucción Complementaria (Orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14/11 de la D.G.A. (BOA nº 117 de 24/11/86), Ordenes de 28/11/86 del Departamento de Ordenación Territorial de la D.G.A. (BOA nº 125 de 12/12/86), Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón "Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas" (BOA nº 147 de 22/dic/1997), y Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos (RD 2816/1982).

Art. 15 Licencias de obras menores.

15.1 Se entienden y consideran obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones.

15.2 Será suficiente para su tramitación, una solicitud del interesado con la descripción de las obras a realizar, y el presupuesto previsto, así como Estudio de Seguridad y Salud en las obras (s/. RD 1627/1997).

15.3 Para la construcción de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos) en suelo no urbanizable genérico, el Ayuntamiento no exigirá proyecto técnico.

Art. 16 Licencias de obras mayores.

- 16.1 Se consideran obras mayores todas las no incluidas en el artículo anterior.
- 16.2 Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada como mínimo de 2 ejemplares del Proyecto y Estudio de Seguridad y Salud en las obras (s/. RD 1627/1997), redactados por técnico competente, y visados por el Colegio profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

Art. 17 Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.

- 17.1 Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de "solar".
- 17.2 Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:
- que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado.
 - que se cuente con permisos y autorizaciones de Ayuntamiento, Carreteras (M^o.Fomento-DGA-DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.
 - que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en el presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
 - que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización.
- 17.3 Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.
- 17.4 En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 16.3).

Art. 18 Licencias de utilización, ocupación o apertura.

- 18.1 Es preceptiva la obtención de licencia de utilización, instalación, ocupación o apertura, antes de ocupar todo edificio o local, e iniciar el uso o actividad a la que se destine.
- 18.2 Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada en su caso de:
- Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma, y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.
 - Cédula de Habitabilidad en edificios de vivienda.
 - Autorización de funcionamiento de instalaciones por el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo (s/.R.D. 2135/80 de 26/9/80).
 - Certificado de Sanidad, en su caso.
- 18.3 No podrá obtenerse la conexión definitiva de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, gas, etc., sin la previa obtención de licencia de utilización, ocupación o apertura, siendo responsables los propietarios o usuarios, así como las Compañías suministradoras. (LUA 174).

Art. 19 Caducidad de licencias.

- 19.1 Las licencias de obras caducarán si estas no se han iniciado en el periodo de un año desde la fecha de concesión, o si una vez iniciadas las mismas se interrumpen por igual periodo de un año.
- 19.2 Caducarán así mismo, si las obras no se culminan en el plazo de 3 años desde la fecha de concesión de la licencia, no habiéndose solicitado el Certificado de Final de Obra.
- 19.3 El Ayuntamiento podrá conceder, por causa justificada, prórrogas a los plazos fijados anteriormente.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones comunes.

Art. 20 Clasificación del suelo.

20.1 El PGOU clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

- ☐ suelo urbano
 - consolidado
 - no consolidado
- ☐ suelo no urbanizable
 - especial
 - genérico
- ☐ suelo urbanizable
 - delimitado
 - no delimitado

La delimitación de estas clases y categorías de suelo aparece en los planos correspondientes.

20.2 La conversión de suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado se operará por desarrollo de la unidad de ejecución correspondiente mediante Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En su caso podrá requerirse la presentación de Estudio de Detalle.

20.3 La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por desarrollo del sector correspondiente mediante Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización del mismo.

Art. 21 Estructura General y Orgánica del Territorio.

Por su destino en la Ordenación del Territorio, el suelo se afecta en las PGOU a alguno de los objetivos siguientes:

a) Sistemas Generales:

- comunicaciones
- espacios libres
- equipamiento comunitario
- infraestructuras y servicios técnicos

b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):

- viario local
- espacios libres
- equipamiento comunitario
- infraestructuras

c) Zonas (aprovechamientos privados):

- casco tradicional
- parcelas de organización libre 150 m²
- industrial

Capítulo II. Régimen del suelo urbano (SU).

Art. 22 Definición.

22.1 El PGOU clasifica como suelo urbano:

- los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la trama urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación existente o que haya de construirse.
- los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable
- los terrenos que, en ejecución del planeamiento, se urbanicen de acuerdo con el mismo

22.2 El PGOU distingue las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

22.3 El suelo urbano no consolidado está integrado por los ámbitos así definidos por el PGOU (unidades de ejecución), al estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior.

Art. 23 Solares.

23.1 Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

- que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes
- contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y que la vía a que dé frente cuente con encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público
- que tengan señaladas alineaciones y rasantes

23.2 En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

23.3 En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 16.3).

Art. 24 Obligaciones en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar
- ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones establecidas, con un límite no superior al 15% de la finca
- regularizar las fincas para adaptarlas a las exigencias del PGOU, si éstas son inferiores a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación

Art. 25 Obligaciones en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo
- costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, incluso las obras de conexión a los sistemas generales, y la ampliación o refuerzo de los mismos
- ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales (viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas) y sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma
- ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, totalmente urbanizado

Art. 26 Unidades de ejecución.

- 26.1 Son ámbitos de suelo urbano no consolidado, tratándose en general de terrenos que carecen de la totalidad o parte de los elementos de urbanización, no teniendo la condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución, se encuentran señalados y delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 26.2 Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación (según el sistema de actuación de que se trate), Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En su caso podrá requerirse la presentación de Estudio de Detalle.
- 26.3 El plazo para la ejecución de las unidades de ejecución será indefinido, y dependerá de la presión edificatoria existente.
- 26.4 Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de ejecución, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:
- a) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesaria para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.
 - b) Que se hayan realizado las cesiones obligatorias establecidas por el Plan.
 - c) Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
 - d) Que se den las condiciones del art. 17.2 de la presente Normativa Urbanística

Capítulo III. Régimen del suelo no urbanizable.

Sección I. Disposiciones comunes.

Art. 27 Definición y objetivos.

- 27.1 Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del Término Municipal:
- sometidas a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público
 - que el PGOU considera necesario preservar por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
- 27.2 Son fines de la regulación del SNU los siguientes:
- preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
 - proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
 - prevenir procesos patológicos de urbanización.
 - acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

Art. 28 Usos admisibles en SNU.

- 28.1 Son usos característicos del SNU: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.
- 28.2 A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:
- usos vinculados a explotaciones agrarias.
 - usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - uso de vivienda familiar aislada.

Art. 29 Caminos Rurales. Servidumbres.

- 29.1 Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.
- 29.2 Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima del eje de 5 m, y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.
- 29.3 Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y 5 m del cerramiento.

Art. 30 Divisiones y segregaciones de terrenos.

- 30.1 Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de innecesariedad de dicha licencia (LUA-182), así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.
- 30.2 Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:
- dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes:
 - ☐ seco: 10.000 m².
 - ☐ regadío: 4.000 m².
 - que no tengan acceso a la red de caminos rurales.
- 30.3 A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

Art. 31 Núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población, la agrupación de 3 o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera o con suelo urbano, menor de 150 m.
- b) Densidad mayor de 0,5 viv./Ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo ésta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Art. 32 Vallados.

- 32.1 Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.
- 32.2 Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.
- 32.3 Se exceptúan los vallados de cerramiento de instalaciones agropecuarias (granjas), que podrán ser opacos.

Art. 33 Criterios de protección.

- 33.1 Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en todo caso las actividades establecidas en la normativa específica reguladora, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/.R.D.L. 1.302/1986 de 28 de junio, modificado por RDL 9/2000 de 6 de octubre; R.D. 1.131/1988 de 30 de septiembre, y Ley 4/1989 de 27 de marzo (o disposiciones que las sustituyan).
- 33.2 Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental (con trámite reducido s/.art.78 de NSyC/Z) con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:
 - cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 m².
 - cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 Ha.
 - cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m. de altura, o volumen superior a 10.000 m³.
 - cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 5 km.
 - cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m²., o altura superior a 9 m.
 - cortes de arbolado en superficies mayores de 1 Ha.

Art. 34 Categorías.

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- suelo no urbanizable especial
- suelo no urbanizable genérico

Sección II. Suelo no urbanizable especial.

Art. 35 Definición y régimen general.

- 35.1 Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el PGOU, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, y los que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.
- 35.2 El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.
- 35.3 En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/. R.D.1302/1986 de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por RDL 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento R.D.1131/1988 de 30/sep; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, art. 78 relativo a Análisis de Impacto Ambiental).

Art. 36 Áreas en suelo no urbanizable especial.

- 36.1 El Plan General establece dos órdenes de calificaciones:
- a) Calificación sustantiva: corresponde a características básicas de los terrenos que motivan en lo esencial sus condiciones de ordenación.
 - b) Calificación adjetiva: debida a condiciones, accidentes o elementos complementarios que se añaden al soporte territorial y matizan sus condiciones de ordenación sustantiva.
- En los planos del Plan General, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas sustantivas, correspondiéndole una a cada porción; a ellas se pueden superponer una o más categorías adjetivas.
- 36.2 El Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:
- A. Protección del ecosistema natural (SNUEN)
 - Cauce y riberas del Ebro (SNUEN 1).
 - Protección del suelo estepario (SNUEN 2).

Categoría adjetiva:

 - Lugares de importancia comunitaria (LIC) (SNUEN 3).
 - B. Protección del ecosistema productivo agrario (SNUEA)
 - Protección de la huerta honda (SNUEA 1).
 - Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2).
 - Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3).
 - C. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUEC).
 - D. Protecciones sectoriales complementarias (SNUES).
 - Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas (SNUES 1).
 - Protección de riesgos naturales singulares: canales de crecida/meandros abandonados (SNUES 2).
 - Protección de riesgos naturales singulares: erosión de márgenes (SNUES 3).

E. Otras protecciones sectoriales.

- Protección de carreteras
- Protección de vías férreas
- Protección de vías pecuarias
- Protección de caminos rurales
- Protección de cauces
- Protección de terrenos y recursos naturales
- Protección de líneas de AT
- Protección de oleoducto
- Servidumbres aeronáuticas

Art. 37 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural (SNUEN)

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

Objetivos: la conservación y la mejora del ecosistema natural, la preservación del paisaje característico de la región y el fomento de los usos recreativos y culturales.

37.2 Usos:

- Usos admisibles: los usos y actividades de interés público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, tales como:
 - instalaciones de investigación con dichos fines; podrán incluirse operaciones programadas de extracción o explotación asociadas a ellas
 - estaciones de medición o control de calidad del medio
 - instalaciones vinculadas a la prevención de avenidas, incendios forestales u otros siniestros
 - actuaciones de protección de márgenes en cauces públicos, previo estudio ambiental, y mantenimiento y mejora de acequias y caminos generales
 - infraestructura: barca de Candespina
 - obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de estos espacios
 - modalidades compatibles de recreo al aire libre en espacios controlados
 - centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, acogida de visitantes y servicios vinculados a ella
 - actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural
 - usos asimilables a los servicios públicos que necesariamente deban situarse en estos suelos.
- Usos tolerados: los usos actualmente existentes y legalmente autorizados, que se permiten hasta la desaparición de los mismos, en situación de fuera de ordenación; no podrán ampliarse, ni imputarse usos similares.
- Usos prohibidos: las nuevas roturaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las actividades extractivas, y en general el resto de los usos de carácter productivo incompatibles con el medio natural y cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

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

- Cauce y riberas del Ebro (SNUEN 1).
- Protección de escarpes yesíferos (SNUEN 2).

Se define, además, una categoría adjetiva correspondiente a los Lugares declarados de Importancia Comunitaria - LIC (SNUEN 3) que se superponen a las restantes categorías del Suelo No Urbanizable, afectándolas con las especificidades derivadas de la catalogación.

37.4.1 Cauce y riberas del río Ebro (SNUEN 1)

El cauce y riberas fluviales del río Ebro son considerados como espacios de máxima protección, pues constituyen un conjunto de espacios naturales de interés máximo, cuyos valores ecológicos y recreativos, y restauración ambiental, deben ser contemplados y aprovechados en toda actuación.

Se delimita una banda de protección de las riberas del río que incluye sotos lineales, formaciones más densas y el espacio del Dominio Público Hidráulico.

Su funcionamiento es compatible en la mayoría de los casos con los usos agrícolas (usos tolerados), pero no así con las construcciones, vallados y cualquier otro tipo de obstáculo que se oponga a la circulación del agua y pueda incrementar el riesgo natural.

Es necesario remarcar la importancia de conseguir que no se introduzcan nuevos usos del territorio que puedan alterar el delicado equilibrio actual.

Además de las condiciones de protección establecidas en 37.2 y de la normativa propia de otros planes de protección específicos (LIC), se prohíben las siguientes actividades:

- vertidos a cauce público
- accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados
- en general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad

37.4.2 Protección del suelo estepario (SNUEN 2)

Se identifica como tal una estrecha franja de terreno, de elevada pendiente, que en la margen izquierda del río Ebro asciende desde la finca de Candespina hacia la cima del espacio dominado por la estepa. El espacio perteneciente al municipio de Sobradiel corresponde a la falda del escarpe de yesos, paisaje que ejemplifica el modelado de la Depresión del Ebro en este sector. La singularidad florística, faunística y paisajística, además de los procesos generalizados de erosión y pérdida de suelo, son el fundamento de las limitaciones urbanísticas impuestas a este territorio frágil y de escasa capacidad productiva.

Solamente se permiten usos y actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación del medio físico o sean necesarias para la corrección y prevención de posibles riesgos por desprendimiento del escarpe.

Las actuaciones relacionadas con la implantación de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

37.4.3 Categoría adjetiva: Lugares de importancia comunitaria (LIC)

Se trata de un área delimitada por la Diputación General de Aragón y presentada ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000, creada mediante la directiva de hábitats 92/43/CEE para contribuir al mantenimiento de la biodiversidad.

La definición de la red incluye la de los corredores ecológicos necesarios para asegurar la conexión de los lugares que constituyen actualmente enclaves tróficos, de descanso y refugio frente a agresiones humanas, funcionando como rutas para la migración y el intercambio genético de la fauna y de la flora silvestres.

Lugar de Interés Comunitario de los Sotos y Mejanas del Ebro

Este lugar corresponde a una colección de espacios que circunscritos geográficamente al ámbito ribereño, representan los reductos mejor conservados de los paisajes ribereños del río Ebro. Se trata de trece zonas distribuidas desde el municipio de Novillas hasta el de La Zaida. En el municipio de Sobradiel este LIC comprende dos espacios, ubicados junto a los límites administrativos con Torres de Berrellén y Zaragoza. Incluye importantes hábitats de *Salicetum neotrichae*, *Rubio tinctorum-Populetum albae* y *Tamaricetum gallicae*.

La inclusión de estos espacios naturales en la Red Natura 2000 obliga a que cualquier plan o proyecto, no relacionado directamente con su gestión, que vaya a desarrollarse dentro de sus límites o pueda afectarle de algún modo, se someta a una adecuada evaluación de sus repercusiones ambientales, considerando los objetivos de conservación del espacio.

Hasta tanto se desarrolle el régimen específico aplicable según la Directiva 92/43/CEE, los usos o actividades admisibles según la categoría sustantiva de clasificación se someterán a autorización previa por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón. En el caso que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales y los de las especies que pudieran verse afectados.

Art. 38 Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNUEA)

38.1 Se establece con objeto de preservar las mejores tierras agrícolas para dicho uso. En el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio del Plan General se delimita como SNUE de Protección del Ecosistema Productivo Agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agraria o ganadera, actual o futura.

38.2 Constituyen el Suelo no Urbanizable de Protección del Ecosistema Productivo Agrario los terrenos incluidos en las siguientes clasificaciones:

- 1 Protección de la huerta honda (SNUEA 1).
- 2 Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2).
- 3 Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3).

38.3 Usos:

- Usos admisibles: en general los siguientes
 - usos agrícolas, excepto vivienda rural (solo admisible en SNUEA-3)
 - construcciones e instalaciones de obras públicas
 - construcciones e instalaciones de interés público
- Usos tolerados: los usos actualmente existentes y legalmente autorizados, que se permiten hasta la desaparición de los mismos, en situación de fuera de ordenación; no podrán ampliarse, ni implantarse usos similares.
- Usos prohibidos: la vivienda no rural unifamiliar aislada

Los usos y edificaciones autorizados deberán ajustarse a las mismas normas contenidas para el SNUG, con las siguientes salvedades:

- Las normas de edificación para usos agrícolas y ganaderos serán las mismas que en el suelo no urbanizable genérico, es decir superficie edificable de 0,2 m²/m², con un máximo de 800 m², y altura de 7 m, si bien se permite mayor altura de la nave agrícola o ganadera si el tipo de actividad lo requiere.

Los usos o actividades de interés público se permiten en general, excepto los siguientes:

- las industrias nocivas, insalubres o peligrosas
- el almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos
- los circuitos de motor.

38.4.1 Protección de la huerta honda (SNUEA 1)

La huerta se identifica como un espacio llano y abierto, estrechamente vinculada a la núcleo urbano. Conservar la huerta es importante para mantener la capacidad de producción agrícola, gozar del beneficio ecológico de un gran espacio verde que mejora la calidad del aire y del paisaje, ofrecer productos frescos y de calidad y ser soporte de numerosas actividades recreativas, deportivas y educativas demandadas por la nueva sociedad urbana.

El Plan se dirige a la conservación, mejora y desarrollo del medio a los suelos calificados como protección de la huerta honda, de regadío bajo tradicional, que comprenden aquellos suelos ricos y evolucionados, más cercanos al río y que con anterioridad a la construcción de los diques eran inundados con periodicidad elevada. El camino que se dirige hasta la Ermita de San Antonio marca el límite meridional desde el casco urbano.

Desde el punto de vista geomorfológico se trata de una llanura aluvial coincidente con la terraza baja y la parte de la llanura de inundación más expuesta a problemas de inundabilidad durante las crecidas.

Los usos y edificaciones autorizados deberán ajustarse a las mismas normas contenidas para el SNUG, con las siguientes salvedades:

- Se permitirán los usos de cultivo y las explotaciones agrarias, solamente cuando estén dedicadas a la producción hortofrutícola y forrajera. Los usos agrarios de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.
- Se permite el mantenimiento y transformación de la vivienda rural tradicional existente, Torre del Bombón.

38.4.2 Protección del regadío alto tradicional (SNUEA 2)

El espacio con esta calificación difiere de la categoría anterior por ocupar una posición marginal respecto a la Huerta Honda, tener unos suelos por lo general con inferior capacidad productiva y tener una dedicación preferente orientada a los cultivos forrajeros o cultivos industriales. Igualmente existen varias parcelas dedicadas a pastizales para la cabaña ovina municipal.

Los usos y edificaciones autorizados deberán ajustarse a las mismas normas contenidas para el SNUG.

38.4.3 Protección de las explotaciones agrícolas extensivas (SNUEA 3)

Se trata de la explotación agrícola extensiva de la finca de Candespina. Se trata de un área caracterizada por la linealidad de su parcelación y la eliminación de cualquier traza de vegetación, incluso entre las lindes. Aún con ello, se trata de un espacio productivo de huerta, obedeciendo la división a la maximización de la maquinaria y tratamientos fitosanitarios agrícolas. Sirve de nexo de unión entre el espacio semidesértico del escarpe de yesos al norte y el cauce del río Ebro en su tramo inferior y occidental.

Los usos y edificaciones autorizados deberán ajustarse a las mismas normas contenidas para el SNUG, con las siguientes salvedades:

- las normas de edificación para usos agrícolas y ganaderos serán las mismas que en el suelo no urbanizable genérico, excepto la limitación del máximo de 800 m² de superficie edificable
- se admite el uso residencial al servicio de la explotación (permanente para el vigilante; periódica u ocasional para trabajadores temporales)

Art. 39 Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUEC)

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

- Barca del vado de Candespina.
- Ermita de San Antonio.

Se establece un entorno de protección de 100 m alrededor de dichos elementos, en donde solo serán admisibles actividades complementarias relacionadas con la protección, conservación, utilización, mejora, o valorización de los bienes protegidos.

Art. 40 Protecciones sectoriales complementarias (SNUES).

Las protecciones sectoriales y complementarias matizan las condiciones de ordenación sustantiva de las unidades de ordenación descritas. En el Suelo No Urbanizable, además de los LIC, pertenecen a la calificación adjetiva las categorías de protección siguientes:

40.1 Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas (SNUES 1)

En los planos del Plan General se superpone a las categorías sustantivas del Suelo No Urbanizable la protección del Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas, definido en forma áreas de afección destinadas a salvaguardar la función ecológica de las acequias y canales que, ligadas funcionalmente a los espacios de huerta, ejercen la función de corredores biológicos, conectando diferentes espacios naturales y/o urbanos.

Cuando se efectúen mejoras en los cauces de la red de acequias tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados. Se debe prohibir la quema para la eliminación de los cañaverales en las márgenes, así como el entubamiento de las acequias y escurideros principales.

Además de respetar las condiciones derivadas de la categoría sustantiva de suelo no urbanizable que le corresponda en virtud de su naturaleza intrínseca, el régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protección del sistema de infraestructuras hidráulicas se someterá a las limitaciones adicionales de línea de edificación a un mínimo de 15 m y de vallado a un mínimo de 5 m.

40.2 Protección de riesgos naturales singulares: canales de crecida/meandros abandonados (SNUES 2)

Durante las avenidas más importantes, el agua desbordada del cauce ordinario es conducida por el lecho mayor y antiguos meandros, provocando procesos de erosión y deposición, encharcamientos y bruscos cambios en el trazado del cauce. Su funcionamiento es compatible en la mayoría de los casos con los usos agrícolas, pero no así con las construcciones, vallados y cualquier otro tipo de obstáculo que se oponga a la circulación del agua y pueda incrementar el riesgo natural.

40.3 Protección de riesgos naturales singulares: erosión de márgenes (SNUES 3)

Las orillas cóncavas de los meandros constituyen bordes con peligrosidad natural, que en algunos casos suponen riesgos para las personas y sus actividades. En el tramo del río Ebro comprendido en el municipio de Sobradriel se han localizado los siguientes puntos que presentan este tipo de riesgo:

- En el sector nor-occidental el río describe una curva de pequeño radio, hecho que le confiere una peligrosidad importante. El riesgo intenta ser mitigado mediante la construcción de una mota que recorre todo este espacio, ayudada por el vertido de todo tipo de inertes, principalmente derivados de la construcción.
- En el meandro inmediatamente aguas abajo, el río choca directamente con la ladera del escarpe de yesos, dirigiendo posteriormente sus aguas contra la escollera construida en el extremo occidental de la finca de Candespina. En este punto el cauce se estrecha notablemente y, por consiguiente, se ahonda formando una poza o "spool".
- Posteriormente en el vado de la finca de Candespina, a la altura de la barca, se localiza una importante actividad erosiva en la margen derecha, que se extiende hasta la mejana, y de deposición en la izquierda. Este hecho supone uno de los puntos de máximo riesgo dada la instalación de la barca que permite cruzar a la margen izquierda.
- Aguas debajo de la mejana mencionada, el cauce vuelve a estrecharse y ahondarse, chocando nuevamente con la margen izquierda, si bien el riesgo en este sector es mucho menor dado que no se localiza ningún tipo de construcción y la propia vegetación natural ayuda a la disminución de la energía.

Las condiciones aplicables son las de SNUEN-1 (art. 37.4.1).

Art. 41 Otras protecciones sectoriales.

41.1 Régimen en lugares próximos a carreteras.

Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).

Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

- 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas
- 25 m. en carreteras de la Red Nacional.
- 18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.
- 15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

41.2 Régimen en lugares próximos a vías férreas.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s./Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), y Reglamento aprobado por RD 1211/1990, de 28 de septiembre sobre Policía de Ferrocarriles. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en una franja de hasta 50 metros a cada lado del ferrocarril.

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCION
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 20 m.	Entre 20 y 50 m.
URBANO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	Entre 8 y 25 m.

41.3 Régimen en lugares próximos a vías pecuarias.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias. Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las mismas.

41.4 Régimen en lugares próximos a caminos rurales.

Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados. Se prohíbe la quema para la eliminación de los cañaverales en las márgenes.

Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

- vallados: 5 m del eje ó 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado
- edificaciones: 10 m del eje ó 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado

41.5 Régimen en lugares próximos a cauces, embalses y lagunas.

Se estará a lo dispuesto por el TR de la Ley de Aguas (RDL 1/2002, de 20 de julio), y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m., y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m. de las orillas.

Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

41.6 Protección de terrenos y recursos naturales.

Se estará a lo dispuesto por:

- Ley de 10/3/1941 del Patrimonio Forestal.
- Ley de 20/7/1955 de Conservación y Mejora de Suelos Agrícolas.
- Ley de 8/6/1957 de Montes.
- Ley de 4/1/1977 de Fomento de la Producción Forestal.
- Ley de 30/6/1982 de Agricultura de Montaña.
- Ley de 27/3/1989 de Conservación de las Actividades Extractivas.
- Ley 6/1998, de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.
- Ley 2/1999, de 24 de febrero, de Pesca en Aragón.
- Ley 5/2002, de 4 de abril, de Caza de Aragón.

41.7 Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.

De acuerdo con el art. 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + \sqrt{V/100}$ m. (mínimo 5 m.)
 - Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + \sqrt{V/150}$ m. (mínimo 4 m.)
- [V = tensión en KV]

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

41.8 Protección de oleoducto.

Se definen diversas bandas o zonas en función de la distancia al eje de la conducción:

TERRENO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
ABIERTO	2 m.	Entre 2 y 4,5 m.	Entre 4,5 y 10 m.
CULTIVO	2 m.		Entre 2 y 3,5 m.

Las condiciones aplicables a dichas bandas o zonas son las siguientes:

- Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 70 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

41.9 Servidumbres aeronáuticas.

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/1972 y 9/7/1974 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea.

Sección III. Suelo no urbanizable genérico.

Art. 42 Definición.

- 42.1 Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares productivos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaz para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE.. Se trata del espacio comprendido entre el sector meridional de la Huerta Tradicional, límite municipal y espacios dedicados a usos urbanos, regado por las acequias más importantes: Centén, La Almozara y parcialmente el aliviadero de Las Rozas.
- 42.2 El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc. Los propietarios de suelo de esta “clase” tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
- 42.3 En esta categoría se SNU se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:
- las destinadas a explotaciones agrarias, de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente y, en su caso, la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación
 - las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
- 42.4 Podrán autorizarse a través del procedimiento especial (LUA art. 25) las siguientes construcciones, instalaciones o usos:
- las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural, con una ocupación máxima de 3 ha, y una superficie construida máxima de 5.000 m² (en magnitudes superiores se seguirá el procedimiento regulado por LUA, art. 76 a 81)
 - obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (LUA art. 24.b)

Art. 43 Usos Agrícolas. Modalidades.

- 43.1 Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.
- 43.2 Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por su relación con la explotación agraria, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.
- 43.3 La vivienda rural solo se podrá autorizar en suelo no urbanizable genérico, y en la zona de Candespina, en la parte no inundable, quedando prohibida en las demás zonas de suelo no urbanizable.
- 43.4 El peticionario de licencia para edificación de vivienda rural deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, y la vinculación de la edificación a la explotación agrícola.

Art. 44 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.

- 44.1 Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada.
- 44.2 Parcela mínima:
- secano: 10.000 m²
 - regadío: 4.000 m²
 - las parcelas de superficie menor, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PGOU, tienen el carácter de toleradas
- 44.3 Superficie edificable permitida:
- en general: 0,2 m²/m² de suelo, con un máximo de 800 m²
 - en granjas o explotaciones agropecuarias: 0,4 m²/m², con un máximo de 800 m²
 - en SNUEA-3: 0,2 m²/m² de suelo, sin límite máximo de 800 m²
- 44.4 Altura máxima de las edificaciones:
- 7 m
 - podrán permitirse alturas superiores en elementos al servicio de la explotación que así lo requieran; en este caso deberá adjuntarse al Proyecto técnico un Análisis de Impacto Visual, pudiendo imponerse medidas correctoras del impacto.
- 44.5 Distancias mínimas a linderos: 5 m. o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.
- 44.6 Los almacenes o casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas (entre otros los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, etc.), lo cual deberá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales.
- 44.7 A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:
- la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
 - se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
 - en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.
 - la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.
 - cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

Art. 45 Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación.

- 45.1 Explotaciones agropecuarias o granjas.

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón "Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas" (BOA nº 147 de 22/dic/1997), u otras que la sustituyan.

Para explotaciones de porcino, será de aplicación el Decreto 324/2000, de 3 de marzo. Con independencia de dicha normativa, se establecen las siguientes distancias mínimas a suelo urbano, suelo urbanizable o a cualquier vivienda (incluso familiar aislada):

- explotaciones de porcino (tanto pequeñas como industriales): 1.500 m.
- resto de explotaciones (tanto pequeñas como industriales): 250 m

- 45.2 Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran (SNUEA-3), podrá autorizarse la construcción de vivienda para el vigilante y/o los trabajadores de la finca, mediante la aprobación de un Plan Especial de Ordenación Agrícola de la Explotación de que se trate.

45.3 Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 m², altura de 1 planta ó 3 m, quedando exceptuadas de la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas, pero no con caminos.

Art. 46 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.

Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

a) El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

- Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
- Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km.
- Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.
- Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).
- Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.
- Relación de propietarios colindantes.
- Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.
- Acreditación de la condición de que la actividad principal del solicitante ante Hacienda es la de agricultor

b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-construktivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Art. 47 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.

No se permite en ningún terreno.

Art. 48 Construcciones e instalaciones de Obras Públicas.

48.1 En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

- la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma
- las edificaciones deberán situarse en una franja de 50 m de fondo paralela a la carretera

48.2 En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

- Areas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.
- Areas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.
- Areas de descanso y aparcamiento.
- Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

48.3 Condiciones de edificación.

- Volumen máximo: 5.000 m³.
- Altura máxima: 7 m.; se admiten alturas superiores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función así lo requieran.
- Distancia mínima a linderos: 5 m. ó altura de la edificación si ésta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Art. 49 Construcciones e instalaciones de interés público.

- 49.1 Pueden autorizarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento especial previsto en LUA art. 25; en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.
- 49.2 Quedan expresamente prohibidas en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.
- 49.3 Tramitación.
- a) Deberá seguirse la tramitación prevista en LUA 25.
- b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.
- 49.4 Condiciones de edificación.
- Superficie autorizable máxima: 0,2 m²/ m².
 - Altura máxima: 7 m; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m, para elementos singulares que por su función, así lo requieran; en este caso deberá adjuntarse al Proyecto técnico un Análisis de Impacto Visual, pudiendo imponerse medidas correctoras del impacto.
 - Distancia a linderos: 5 m. ó la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Capítulo IV. Régimen del suelo urbanizable (SUB).

Art. 50 Definición.

- 50.1 El PGOU clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos que, no teniendo la consideración de suelo urbano o de no urbanizable, pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.
- 50.2 El PGOU distingue suelo urbanizable delimitado en sectores, y suelo urbanizable no delimitado, al que se aplicará transitoriamente el régimen del suelo no urbanizable genérico [LUA 21 y 23 a 25].
- 50.3 En suelo urbanizable delimitado (SUB/D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:
- división en sectores para su desarrollo en Planes Parciales
 - condiciones, plazos y prioridades para la urbanización los diferentes sectores
 - desarrollo de los sistemas generales
 - trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios
 - asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas
 - aprovechamiento medio de cada sector y de todo el SUB/D
 - sistemas de actuación previstos
- 50.4 En suelo urbanizable no delimitado (SUB/ND) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:
- criterios para delimitar los sectores: magnitud, uso, dotaciones, equipamiento, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, prioridades
 - sistemas generales adscritos
 - trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios
 - indicación de intensidades y usos globales

Art. 51 Desarrollo del suelo urbanizable.

- 51.1 El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y a LUA 44 a 53.
- 51.2 En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

Art. 52 Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.

Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

- suelo destinado a sistemas generales adscritos
- suelo destinado al sistema viario local.
- suelo destinado a espacios verdes, libres y de recreo de dominio y uso público
- suelo destinado a equipamiento comunitario
- 10% del aprovechamiento medio

Art. 53 Sectores de suelo urbanizable delimitado.

53.1 Sector I-1 (industrial).

Se trata del antiguo sector AAU-1, que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con ejecutividad suspendida. Dicho Plan Parcial tiene el carácter de planeamiento incorporado o recogido.

El PGOU contempla cambios en la ordenación que requieren la Modificación del Plan Parcial vigente, con los siguientes parámetros:

- Superficie total: 113.508,72 m².
- Uso predominante: industrial.
- Uso tolerado: vivienda para el vigilante (1 por establecimiento)
- Usos incompatibles: vivienda colectiva.
- Sistema de actuación: compensación.
- Desarrollo:
 - Modificación de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
- Aprovechamiento medio: 0,6 m²./m².
- Determinaciones indicativas:
 - ordenanzas de zona industrial

53.2 Sector I-2 (industrial).

Se trata del antiguo sector AAU-2, que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con ejecutividad suspendida. Dicho Plan Parcial tiene el carácter de planeamiento incorporado o recogido.

El PGOU contempla cambios en la ordenación que requieren la Modificación del Plan Parcial vigente, con los siguientes parámetros:

- Superficie total: 110.456,51 m².
- Uso predominante: industrial.
- Uso tolerado: vivienda para el vigilante (1 por establecimiento)
- Usos incompatibles: vivienda colectiva.
- Sistema de actuación: compensación.
- Desarrollo:
 - Modificación de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
- Aprovechamiento medio: 0,6 m²./m².
- Determinaciones indicativas:
 - ordenanzas de zona industrial

Art. 54 Ambitos de suelo urbanizable no delimitado.

54.1 El PGOU establece dos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado de uso predominante residencial:

- ámbito "Sobradiel"
- ámbito "Los Ontines"

54.2 La delimitación de sectores en dichos ámbitos de SUB-ND, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, incorporará un Avance de Planeamiento de todo el ámbito del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudio geotécnico, así como una propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.

El Estudio Geotécnico habrá de ser informado por el departamento competente del Gobierno de Aragón en materia de protección civil.

Dicho Avance de Planeamiento es equivalente a la "memoria" a que se refiere LUA-51.2 en el trámite de consulta, y habrá de ser informado por el Ayuntamiento en el plazo de 3 meses, estableciendo los criterios sobre viabilidad, características, sistema de actuación y necesidad o no de Convenio Urbanístico, así como el condicionado oportuno en su caso.

54.3 Criterios generales para la delimitación de sectores:

- En general, no se admitirán sectores de superficie inferior a 4 ha en el ámbito "Sobradiel" y 6 ha en "Los Ontines", que se consideran las superficies mínimas para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación.
- La ordenación de sectores residenciales no podrá superar el límite máximo de 6.000 m² de superficie construida por hectárea, ni la densidad de 30 viv/ha en el ámbito "Sobradiel", y 5.000 m² y 25 viv/ha en "Los Ontines".
- El aprovechamiento medio del sector (a determinar por el Plan Parcial correspondiente) no podrá superar al aprovechamiento medio del SU b-D
- No se permiten las "urbanizaciones privadas" a las que se refiere el art. 47.2 de LUA
- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

54.3 **Ámbito "Sobradiel" (residencial):**

Situado al sur y oeste del núcleo residencial de Sobradiel.

Criterios para la delimitación de sectores:

- superficie mínima del sector: 4 ha
- límites trazados según sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (caminos, acequias, etc.), incluyendo en su ámbito la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU a verde y dotaciones
- densidad residencial máxima: 30 viv/ha
- aprovechamiento máximo: 6.000 m²/ha (0,6 m²/m²)

El PGOU incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

- espacios verdes (cinturón verde, corredores biológicos), correspondientes a la dotación de 5 m²/hab de sistema general verde, y 18 m²/85 m² residenciales ó 10% del sector de sistema local, con posibilidad de albergar también algunos suelos dotacionales
- la situación y trazado de ciertos sistemas generales adscritos: viario constitutivo de la ronda oeste, colector de alcantarillado, arteria de abastecimiento cerrando anillo por el este, ampliación del Cementerio
- estructura viaria reticular, en prolongación de la existente en Sobradiel, con gran bulevar este-oeste (25 m.) que constituirá el eje de la ordenación; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo

Superficie total: 155.142,70 + 185.021,60 = 340.164,30 m².

Desarrollo:

Delimitación de sectores
Plan Parcial
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

Sistemas generales adscritos: verde 5 m²/hab, colector de aguas residuales, arteria de abastecimiento cerrando anillo por el este, vial de ronda oeste, desvío de línea AT (45 KV).

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: parcelas de organización libre 150 m². (POL/150)
- Uso predominante: residencial unifamiliar
- Sistema de actuación: compensación
- Aprovechamiento medio: 0,6 m²/m²
- Densidad máxima: 30 viv/Ha.

54.4 **Ámbito “Los Ontines” (residencial):**

Se clasifica un ámbito de suelo urbanizable no delimitado residencial, “**Los Ontines**”, al norte de la franja industrial (entre acequia de la Almozara por el sur, ferrocarril por el norte, carretera de acceso a Sobradiel por el este, y límite de término municipal al oeste, según límites fijados gráficamente en plano O-3.2 de “Clasificación y Calificación del suelo”, esto es:

- al sur excluido el talud o cajero de la acequia de La Almozara
- al este excluida la zona de dominio público de 3 m desde la arista exterior de la explanación de la acreequera de acceso a Sobradiel
- al norte excluida la zona de dominio público de 8 m de anchura desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril Zaragoza-Bilbao
- hasta el límite de término municipal al oeste
- incluye el espacio previsto para la rotonda de acceso desde la carretera de acceso a Sobradiel excluida la vía provincial).

Los criterios para la delimitación de sectores en este ámbito de SUB/ND, serán como mínimo los siguientes:

- superficie mínima del sector: 6 ha
- límites trazados según sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (camino, acequias, etc.), incluyendo en su ámbito la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU a verde y dotaciones
- estudio geotécnico del terreno, y en particular de la zona de “prados” (posible paleo-cauce)
- densidad residencial máxima: 25 viv/ha
- aprovechamiento máximo: 5.000 m²/ha (0,5 m²/m²)

El PGOU incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

- espacio entre la acequia de la Almozara y el escorredero de Los Cados, que viene a constituir una franja que se pretende “natural”, un corredor biológico en continuidad con el contemplado en el PGOU de La Joyosa, y una barrera entre las áreas industrial y residencial; en dicho espacio se localizará prioritariamente la dotación de 5 m²/hab de sistema general verde, y 18 m²/85 m² residenciales ó 10% del sector de sistema local de verde, con posibilidad de albergar también algunos suelos dotacionales (ampliación de depósitos de agua, etc.)
- la situación y trazado de ciertos sistemas generales adscritos: vial y colector intermunicipales, suelo para ampliación de depósitos de agua
- en cuanto al tramo de la acequia de la Almozara que constituye el lindero sur del ámbito, será obligación de los promotores realizar las obras que, en su día, se le marquen por parte del Ayuntamiento, a fin de garantizar la seguridad de las viviendas

Superficie total: 333.580,35 m².

Desarrollo:

Delimitación de sectores
Plan Parcial
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

Sistemas generales adscritos: verde 5 m²/hab, colector de aguas residuales, vial intermunicipal, suelo para ampliación de depósitos de agua

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: parcelas de organización libre 150 m². (POL/150)
- Uso predominante: residencial unifamiliar.
- Sistema de actuación: compensación.
- Aprovechamiento medio: 0,5 m²/m².
- Densidad máxima: 25 viv/Ha.

Capítulo V. SISTEMAS.

Sección I. Disposiciones generales.

Art. 55 Definición.

- 55.1 Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.
- 55.2 Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 56 Actuación.

- 56.1 Los suelos adscritos por el PGOU para sistemas generales serán de dominio y uso público, y se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUB/D o SUB/ND), mediante el sistema de expropiación o el de ocupación directa (LUA-107).
- 56.2 A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable (D y ND) o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.
- 56.3 El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.
- 56.4 El PGOU admiten la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.
- 56.5 Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación.
- 56.6 El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Sección II. Sistema viario.

Art. 57 Definición.

- 57.1 La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.
- 57.2 La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Sección III. Sistema de espacios libres.

Art. 58 Definición y clasificación.

- 58.1 Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.
- 58.2 Se distingue entre "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

Art. 59 Determinaciones.

- 59.1 La localización de los parques, jardines y zonas deportivas públicas se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización obligatoria.
- 59.2 En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:
- ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
 - altura máxima: 7 m.
- 59.3 No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.

Art. 60 Definición y clasificación.

- 60.1 El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios así declarados que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será en general de titularidad pública (gestión pública o privada), admitiéndose transitoriamente la titularidad privada en los casos en que la misma es compatible con el destino de equipamiento comunitario (equipamiento existente).
- 60.2 El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:
- a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.
 - b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.
 - c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.
 - d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.
 - e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.
 - f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Art. 61 Determinaciones.

- 61.1 En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento, normalmente clasificado; en suelo urbanizable se determina en algunos casos la pauta de localización.

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan.

Se distinguen dos clases de intensidad:

- a) Equipamiento grado 1 (Residencia de Ancianos existente en C/. San Vicente de Paúl). Le corresponde una altura máxima de cornisa de 13,20 m (PB+3), admitiéndose la existencia de semisótano. La profundidad máxima edificable será de 12 m. En cuanto al resto de parámetros, se atenderá a las condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten.
- b) Equipamiento grado 2. Le corresponde una altura máxima de 9 m (PB+2), admitiéndose la existencia de semisótano. En cuanto al resto de parámetros, incluida la profundidad edificable, se atenderá a las condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten.

TITULO III. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.

Capítulo I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.

Art. 62 Delimitación del contenido normal de la propiedad.

- 62.1 Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.
- 62.2 Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:
- completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar
 - ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca
 - regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación
- 62.3 Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, deberán asumir las siguientes obligaciones:
- proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, a través de los sistemas de actuación que procedan, en las unidades de ejecución delimitadas por el PGOU
 - costear y, en su caso, ejecutar en plazo las obras de urbanización correspondientes a sistemas locales, incluso obras de conexión a sistemas generales, y ampliación o refuerzo de los mismos
 - ceder gratuitamente al Municipio el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito, y el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma
 - ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito

Art. 63 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar" (sin perjuicio de LUA 16.3 y 16.4), o no siéndolo se garantice lo siguiente:

- a) En cumplimiento del Decreto DGA 15/91 (art.6), para que pueda concederse licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de "solar", se considerará que solo es previsible que la parcela cuente con todos los servicios a la terminación de la edificación si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:
- Que el proyecto de urbanización esté aprobado definitivamente y comunicada dicha aprobación a la CPOT/Z.
 - Que se cuente con los permisos y autorizaciones que sean de aplicación por parte de Carreteras (MºFomento/DGA/DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cia. Eléctrica, Cia. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.
 - Que las obras de urbanización estén contratadas de acuerdo con los plazos del Proyecto de Urbanización.
 - Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal (con consignación en presupuesto aprobado), se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).
- b) En el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de ejecución.
- c) En las enajenaciones de terrenos en proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en RG 40.1.c y 41.1.c).
- d) Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.

Art. 64 Unidades de ejecución.

- 64.1 En suelo urbano no consolidado se prevén unidades de ejecución, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en el presente PGOU, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes y previstos, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.
- 64.2 Aquellas parcelas que a tenor del PGOU hayan de adquirir la condición de solar, requerirán además de los requisitos señalados en RG 40, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

Art. 65 Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.

- 65.1 La delimitación de las unidades de ejecución permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, englobando un número reducido de propietarios en aras de la facilidad de gestión.
- 65.2 Los proyectos de reparcelación correspondientes a las unidades de ejecución, se tramitarán respectivamente, de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de RG 101 y siguientes, o RG 152 y siguientes (o los que los sustituyan en desarrollo reglamentario de la LUA).
- 65.3 En general, las unidades de ejecución tienen por objeto la apertura y/o la completa urbanización de viales, estando sujetas a la obligación de cesión del 10% de su aprovechamiento medio. Constituyen excepción las actuaciones de reforma interior o reforma integral contempladas en las unidades de ejecución expresamente declaradas (UE's 1-4-6-7-8-9-10 y UEI's 1-2-3-4), que están exceptuadas de la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento medio (LUA.102.1)
- 65.4 Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de ejecución, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasesen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la UE, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados. (RG 73)
- 65.5 Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en el PGOU; en todo caso, será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

Art. 66 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.

- 66.1 Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. (LUA 184).
- 66.2 El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas a la incoación de expediente sancionador, y/o a su ejecución subsidiaria, de acuerdo con LUA 185 y RD 10.3.
- 66.3 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA 186 y RD 11.2.

- 66.4 Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:
- Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de la presente Normativa.
 - Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor actual del inmueble, partes o plantas afectadas, excluido el valor del suelo (LUA 184.3).
- 66.5 Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA 191-192), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebasa el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA 186).

Art. 67 Obligación de conservación del patrimonio catalogado.

- 67.1 Se entiende por patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometido a protección genérica o individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.
- 67.2 Los edificios y los elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación, en tres categorías que a su vez definen las obras admisibles:
- monumental: se admiten exclusivamente obras de restauración, estando prohibida la demolición en general; ésta solo se permitirá si se refiere a elementos añadidos impropios.
 - arquitectónica: se admiten obras de rehabilitación, e incluso de reedificación, con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y/o mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen.
 - ambiental: deben conservarse los elementos ambientales que motivan la catalogación (arcos, muros de sillería, sillarejo o mampostería de piedra, aleros, vuelos, rejas, composición en general, etc.), siendo admisible la demolición y nueva construcción integrando los mismos.
- 67.3 Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión de Patrimonio de la DGA.
- 67.4 Se prohíben, y se declaran expresamente "fuera de ordenación", toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Art. 68 Edificios y usos fuera de ordenación.

- 68.1 Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación". (LUA 70.1).
- 68.2 No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA 70.2).
- 68.3 En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años. (LUA 70.3).

Art. 69 Conservación del medio ambiente.

- 69.1 El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:
- fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.
 - jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.
- 69.2 El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un lugar próximo de la propia parcela, calle o jardín público, señalado al efecto en la concesión de licencia.
- 69.3 De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.
- 69.4 Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., vistos en las fachadas de los edificios.
- 69.5 Se declaran "fuera de ordenación" todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.
- 69.6 La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.
- 69.7 Vertidos a la red de alcantarillado.
- 69.7.1 De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.
- Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:
- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
 - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
 - c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
 - d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
 - e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
 - f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.
 - g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
 - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

- i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.
- j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
- k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.
- l) Vertidos de acequias.

69.7.2 Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

PH	5, 5-9, 5 (uds pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros	2 mg/l
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

69.7.3 En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas. Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

69.8 Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

69.9 Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas y aparatos de climatización visibles desde la vía pública.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Sección I. Definiciones.

Art. 70 Solar.

- 70.1 Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.
- 70.2 Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:
- Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga acceso rodado, calzada pavimentada, encintado de aceras, y alumbrado público, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica. (LUA 15 y 13.a).
 - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes
 - Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras ordinarias aprobado por el Ayuntamiento y con las garantías del art. 65 precedente, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.
- 70.3 La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna "unidad de ejecución".

Art. 71 Alineaciones y rasantes.

- 71.1 Las alineaciones contenidas en el presente PGOU, y en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.
- 71.2 La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.
- 71.3 La alineación oficial interior de parcela o manzana, señala, en su caso, el límite entre la propiedad susceptible de edificación, y el espacio interior de parcela o manzana que conforma los patios.
- 71.4 La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo, o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.
- 71.5 Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- 71.6 Finca fuera de alineación es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.
- 71.7 Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.
- 71.8 Retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle.
- 71.9 Rasante oficial es la marcada por el PGOU y/o su planeamiento de desarrollo, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
- 71.10 Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
- 71.11 Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Art. 72 Superficies. Alturas.

- 72.1 Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamientos obligatorios según el presente PGOU.
- 72.2 Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta; a efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados contabilizarán al 100% de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos. Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- 72.3 Superficie máxima ocupada en planta. Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la de parcela.
- 72.4 Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.
- 72.5 Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
- 72.6 Superficie útil y superficie construida, según lo dispuesto en la legislación de VPO.
- 72.7 Fondo edificable. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, en toda la altura de la edificación, o a partir de determinada planta.
- 72.8 Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de m³ o m² edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en m³ o m² edificados por m² de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.
- 72.9 Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- 72.10 Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- 72.11 Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 73 Espacios libres de la edificación.

- 73.1 Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable; pueden ser abiertos o cerrados.
- 73.2 Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela.

Art. 74 Plantas de la edificación.

- 74.1 Planta baja. Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1,20 m. sobre la rasante inferior del edificio, y/o cuyo piso está como máximo hasta 1,20 m. por encima de esta rasante.
- 74.2 Planta semisótano. Es la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante inferior del edificio, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1,20 m. sobre dicha rasante; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). No se computa a efectos de edificabilidad.
- 74.3 Planta sótano. Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m. sobre la rasante inferior del edificio. No se computa a efectos de edificabilidad.
- 74.4 Falsa. Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal (excepto un tramo de una dimensión transversal máxima de 2 m); en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.

Art. 75 Usos.

- 75.1 Usos permitidos o compatibles. Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en la presente Normativa.
- 75.2 Usos prohibidos o incompatibles. Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en la presente Normativa.
- 75.3 Usos tolerados. Son aquellos usos existentes y legalmente autorizados que por ser disconformes con la ordenación urbanística se encuentran en situación de fuera de ordenación.

Sección II. Disposiciones comunes.

Art. 76 Altura y número de plantas máximas.

- 76.1 Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.
- 76.2 Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.
- 76.3 En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta del siguiente cuadro:
- PB 4,5 m / naves 6 m.
 - PB+1 7,5 m.
 - PB+1+1/2 7,5 m ó 8,00 m (s/. regulación zonal).

Nota: se considera 1/2 planta la planta semisótano o la planta bajo cubierta (falsa).

- 76.4 Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3,5 m.
- 76.5 Las alturas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m.; si sobrepasara esta longitud, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.
- 76.6 En casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m., y podrán mantenerse una profundidad máxima de 15 m.; la línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.
- 76.7 En casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en una longitud de 15 m. desde la esquina.
- 76.8 La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

Art. 77 Altura de las plantas.

- 77.1 Planta baja.
La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.
La altura libre máxima será de 4,5 m. cuando tenga una sola planta superior
En naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 6 m., pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.
Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera.
- 77.2 Plantas alzadas.
La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

77.3 Plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).
Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.
No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.
Su altura libre mínima será de 2,50 m., y máxima de 3 m.
Si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

77.4 Falsas.
La altura libre mínima habitable de falsas, será de 1,50 m.

Art. 78 Patios de parcela.

78.1 En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo dispuesto por la normativa de VPO (viviendas de protección oficial).

78.2 Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

78.3 Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 79 Entrantes, salientes y vuelos.

79.1 No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

79.2 El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 50 cm.

79.3 Los vuelos a patio de manzana o de parcela serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

79.4 Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de planta primera.

79.5 Los cuerpos salientes, serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

79.6 El volumen máximo de cuerpos volados será:

$$V \text{ máx.} = Sf1 \times v / 2$$

Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado

v = vuelo máximo en la zona

79.7 Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m.

79.8 Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,30 m. sobre ésta, y podrán llegar como máximo a 20 cm. de la línea de calzada.

79.9 Excepto en casco tradicional, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 75 cm. de la medianería.

79.10 No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo; en el resto de zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

Art. 80 Fachadas.

80.1 Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

80.2 En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.

80.3 Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

80.4 Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.

Art. 81 Medianerías.

81.1 Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

81.2 Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

81.3 Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

81.4 Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Art. 82 Cubiertas y tejados.

82.1 Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

82.2 Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; las inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente máxima del 35% con respecto al plano horizontal, la cumbre que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

82.3 Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

82.4 En cubiertas inclinadas se permiten lucernarios para acceso a la misma, o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma; no se permiten por contra mansardas, buhardillas u otros elementos análogos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta.

Art. 83 Aparcamientos.

83.1 Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

83.2 Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse, siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

83.3 Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informe de los servicios técnicos municipales. Así mismo, el Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

83.4 Las dotaciones de aparcamientos serán:

- 1 plaza por vivienda, apartamento, o habitación hotelera, o dos camas en uso sanitario.
- 1 plaza por 100 m². construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.
- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m². construidos de uso industrial o comercial.

En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma.

83.5 Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.

83.6 Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

Capítulo II. Condiciones generales de uso de la edificación.

Art. 84 Clasificación de usos.

Los usos posibles de la edificación se clasifican como sigue:

- vivienda
- hostelería
- garaje, aparcamiento y servicios del automóvil
- industria y almacenaje
- comercial y oficinas
- público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos, etc.

Art. 85 Viviendas.

85.1 Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con acceso independiente desde la vía pública.

85.2 Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común para varias viviendas, o aquellas que disponen de otros accesos comunes o espacios de uso comunitario.

85.3 Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, en todo caso no menor de 46 m² útiles.

85.4 Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos dando directamente a una calle, plaza o jardín público.
- Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m, a la que recaigan habitaciones vivideras.

85.5 Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

85.6 No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas. Por otra parte, el uso de vivienda en planta bajo cubierta o falsa, estará vinculado a la vivienda situada en la planta inmediata inferior, no admitiéndose viviendas desarrolladas exclusivamente en dicha planta.

85.7 Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. La pieza de cocina-comedor será admisible únicamente en viviendas de un solo dormitorio y superficie útil menor de 60 m². Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se registrarán por sus disposiciones específicas.

- 85.8 Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

Art. 86 Hostelería.

- 86.1 Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:
- a) Restaurantes, cafés, bares, etc. con o sin espectáculos (rúbrica 65 CNAE).
 - b) Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.
- 86.2 Los locales destinados a uso de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 87 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.

- 87.1 Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- 87.2 Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.
- 87.3 Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.
- 87.4 El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
- 87.5 Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.
- 87.6 Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

Art. 88 Industria. Almacenaje.

- 88.1 El uso industrial se clasifica en:
- taller familiar-artesano
 - pequeña industria
 - industria ligera
 - industria pesada
- 88.2 Taller familiar-artesano. Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.
- superficie máxima 200 m².
 - ruido máximo 30 Db.
 - nº máximo de operarios 5
 - compatible con el uso residencial en planta baja o piso.

- 88.3 Pequeña industria. Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.
- superficie máxima 500 m².
 - ruido máximo 35 Db.
 - n° máximo de operarios 20
 - compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.
- 88.4 Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.
- ruido máximo 45 Db.
 - industria incómoda admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.
- 88.5 Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:
- Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP
 - Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
 - Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72
 - esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.
- Nota: La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.
- 88.6 El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
- 88.7 Los locales destinados a uso de industria, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.
- 88.8 Se atenderá el RD 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Art. 89 Comercial. Oficinas.

- 89.1 Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67, y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.
- 89.2 Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m². solo podrán emplazarse en calles de latitud no menor de 10 m., o en aquellas pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.
- 89.3 Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera del artículo precedente.
- 89.4 Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de CNAE).
- 89.5 Los locales destinados a uso comercial o de oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Art. 90 Uso público.

- 90.1 En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:
- espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
 - zonas deportivas, de recreo y expansión
 - centros culturales y docentes
 - centros sanitario-asistenciales
 - centros religiosos
 - espectáculos en general
 - servicios administrativos
- 90.2 Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.
- 90.3 Cuando no estuviere indicado en el PGOU el uso pormenorizado, este se definirá en el instrumento de planeamiento más detallado, definiendo la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el PGOU para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.
- 90.4 Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.
- 90.5 Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.
- 90.6 Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas.
- 90.7 Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.
- 90.8 Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto por el Ministerio correspondiente.
- 90.9 Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.
- 90.10 Espectáculos en general. Cumplirán las disposiciones vigentes sobre Policía de Espectáculos.
- 90.11 Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

Capítulo III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.

Art. 91 Condiciones generales.

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que se garantice la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Medio Ambiente Atmosférico, del RAMINP, y demás disposiciones complementarias.

Art. 92 Servicios en locales públicos.

Se observará la Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos, cuando no hubiese reglamentación específica.

Art. 93 Supresión de barreras arquitectónicas.

93.1 Todos los lugares de uso público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fuesen necesarios.

93.2 Así mismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de "Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

Art. 94 Normativa específica de la edificación.

94.1 En virtud del RD 1650/77, de 10 de junio (BOE 9/7/77), son de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las Normas Básicas de la Edificación (NBE), y en particular las siguientes:

- NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- NBE-CT/79: Condiciones térmicas en los edificios
- NBE-CA/88: Condiciones acústicas en los edificios
- NBE-AE/88: Acciones en la edificación
- EHE/98: Instrucción de hormigón estructural

94.2 Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

Capítulo IV. Zonas.

Art. 95 Tipos de ordenación.

La ordenación física de las zonas se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

95.1 Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.

95.2 Parcelas de ordenación libre.

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo, y en su caso unas distancias a linderos de parcela.

95.3 Volumetría específica.

Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, se dispone de un modo concreto a través de la composición de volúmenes definida por el PGOU.

Art. 96 Zona de Casco Tradicional.

96.1 Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

96.2 Parcelación.

- a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación.
- b) Parcela mínima: 100 m²
- c) Longitud mínima de fachada 5 m
- d) Se tolera la edificación en parcelas existentes de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

96.3 Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma. En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

96.4 Ocupación.

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 12 m., excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.
- c) Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

96.5 Alturas.

- a) La altura reguladora máxima de la edificación principal será de 7,5 m., correspondiente a 2 plantas (PB+1) en general, admitiéndose también 8 m. correspondientes a 2 plantas y media (falsa o semisótano) (PB+1+1/2).
- b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4,5 m. (PB).
- c) Será obligatoria la existencia de falsas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

96.6 Cubiertas.

- a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15% y 35%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.
- b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
- c) El material de cubiertas inclinadas será teja cerámica curva, tipo árabe o similar, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja -pardo).
- d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

96.7 Cerramientos.

- a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (ladrillos cara vista gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.
- b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

96.8 Huecos.

- a) Forma y proporciones:
 $2a \geq h \geq a$ [h=altura del hueco / a=anchura del hueco]
- b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a
- c) Proporción hueco/macizo menor del 50%
- d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.
- e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
- f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

96.9 Vuelos.

- a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; no se permiten en general tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 4 m. de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.
- b) Vuelo máximo de aleros: 50 cm.
- c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm. en calles de anchura mayor de 4 m.; 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.
- d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- e) Las barandillas serán de hierro macizo.

96.10 Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 m².

96.11 Usos.

- a) El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.
- b) Uso característico: residencial unifamiliar.
- c) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- d) Usos compatibles, exclusivamente:
 - hostelería
 - comercial y oficinas en planta baja
 - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
 - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
 - vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 100 m² de parcela.

Art. 97 Parcelas de ordenación libre 150 m². (POL/150).

97.1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

97.2 Parcelación.

- a) Parcela mínima 150 m².
- b) Frente o fachada mínima: 6 m
- c) Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

97.3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

97.4 Ocupación.

- a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
- b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 80% de la superficie de parcela.
- c) Retranqueos: no se establecen.
- d) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el 80% total).

97.5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7,5 m. (PB+1 ó PB+1+1/2).

97.6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 1,2 m²/m². como máximo.

97.7 Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30º respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

97.8 Cerramientos.

- a) Las parcelas quedarán limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pila res, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

97.9 Vuelos.

- a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
- b) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

97.10 Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo y hasta 3 plantas (B+1+1/2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 m².

97.11 Usos.

- a) Uso característico: residencial unifamiliar.
- b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
- c) Usos compatibles, exclusivamente:
 - hostelería
 - comercial y oficinas
 - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja
 - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja
 - vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 120 m² de parcela.

Art. 98 Parcelas de ordenación libre 400m². (POL/400).

98.1 Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

98.2 Parcelación.

- a) Parcela mínima 400 m².
- b) Frente o fachada mínima: 15 m.
- c) Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

98.3 Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.

98.4 Ocupación.

- a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
- b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 60% de la superficie de parcela.
- c) Retranqueos: 3 m. a todo linderos.
- d) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el 60% total), que podrán adosarse a linderos.

98.5 Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7,5 m. (PB+1 ó PB+1+1/2).

98.6 Edificabilidad.

Neta de parcela: 1 m²/m² como máximo.

98.7 Cubiertas.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por extremos de aleros está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

98.8 Cerramientos.

- a) Las parcelas quedarán limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
- b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

- 98.9 Vuelos.
- Sobre espacio público y zona de retranqueo obligatorio: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
 - Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
 - No se limitan vuelos sobre espacio privado.
- 98.10 Usos.
- Uso característico: residencial unifamiliar.
 - Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.
 - Usos compatibles, exclusivamente:
 - hostelería.
 - comercial y oficinas.
 - almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja.
 - garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.
 - vivienda colectiva en agrupaciones de parcelas, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 400 m². de parcela.
- Art.99 Zona industrial.**
- 99.1 Tipo de ordenación.
- Será el de parcelas de ordenación libre.
- 99.2 Parcelación.
- Parcela mínima: 200 m².
 - Frente o fachada mínima: 10 m.
- 99.3 Alineaciones.
- Se establece la alineación oficial exterior; no se fija la alineación oficial de fachada.
- 99.4 Ocupación.
- La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.
 - La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo puede alcanzar el 100% de la superficie de parcela.
- 99.5 Alturas.
- La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 11 m, correspondientes a PB ó PB+1. Se podrá autorizar una mayor altura de la industria sobre el máximo establecido, si el tipo de actividad industrial o comercial lo requiere.
- 99.6 Edificabilidad.
- Neta de parcela: 1,2 m²/m² como máximo.
- 99.7 Cerramientos.
- Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.
 - Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.
- 99.8 Vuelos.
- Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.
 - No se limitan vuelos sobre espacio privado.

99.9 Usos.

- a) Industria y almacenaje en todas sus categorías.
- b) Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Comercial.
- d) Oficinas al servicio de la instalación principal.
- e) Vivienda: una como máximo por instalación industrial.

Zaragoza, diciembre 2003
El Arquitecto,

José Antonio Lorente Fernández



**AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO**

**CATÁLOGO
EDIFICIOS Y CONJUNTOS EDIFICADOS**

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
diciembre 2003**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOBRADIEL TEXTO REFUNDIDO

CATÁLOGO

EDIFICIOS Y CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS.

El término municipal de Sobradiel posee un patrimonio histórico-artístico de cierto interés.

Destaca el conjunto palaciego, integrado por el antiguo palacio (actual Ayuntamiento), con sus dependencias anejas, la Iglesia parroquial y el Parque municipal (antiguos jardines del palacio), en un entorno peatonal.

No se trata exclusivamente de proteger determinados edificios "monumentales", declarados o no, como el Conjunto Palaciego (Ayuntamiento, Iglesia), o la Ermita de San Antonio, que por supuesto son objeto de protección específica a través del planeamiento.

Existe además, la trama urbana históricamente formada con su peculiar tipología viaria y edificatoria, en la que se insertan a modo de "hito" los monumentos o edificios catalogados y una interesante arquitectura popular, en edificios quizá de menor monumentalidad, pero con insoslayables valores ambientales, o con elementos aislados de interés. Singularmente el conjunto de las edificaciones del INC, constituye una muestra del trazado urbano, y de la arquitectura realizada por el INC, y más en concreto por el arquitecto D. José Borobio, y es objeto de una protección genérica, o de conjunto (que no excluye a sus habitantes y los usos tradicionales), a través de la regulación zonal del Plan General (zona de casco tradicional).

En el término municipal existen además ciertas edificaciones e infraestructuras que son objeto de protección especial, como las infraestructuras de riego, la barca, etc., que se consideran merecedoras de protección, y que dan lugar a su categorización como suelo no urbanizable especial.

Así mismo, existen algunos yacimientos arqueológicos merecedores de protección

En fin, el Plan prevé la catalogación de los edificios objeto de protección específica, en tres grados de protección:

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

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

- Grado I: obras de restauración; prohibido el derribo.
- Grado II: obras de rehabilitación; prohibido el derribo, como máximo posibles derribos parciales fuertemente condicionados.
- Grado III: obras de rehabilitación e incluso de reconstrucción condicionada, es decir, manteniendo los elementos o composición de interés, que motivan la protección.

Con todo ello se confecciona el siguiente Catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés, sometidos a un régimen de protección:

a) Grado de protección I: "monumental" o "integral"**a.1 Conjunto del Palacio y cada uno de los edificios: Ayuntamiento, Iglesia, jardines****a.1.1 Iglesia parroquial de Santiago Apóstol.****Descripción**

La Iglesia Parroquial de Sobradiel, dedicada a la Conversión de Santiago, es un templo barroco de finales del siglo XVII. Se trata de un edificio con planta de cruz y cabecera plana; a cada uno de los lados se abren tres capillas, entre los contrafuertes. El esquema se repite superpuesto en las galerías. Su única nave se cubre con bóveda de lunetos, y el crucero con cúpula sobre pechinas. Bajo el presbiterio se halla la cripta, a la que se accede por el interior de la iglesia, que sirvió de panteón a la casa de los Condes de Sobradiel.

La iglesia es un edificio de ladrillo rojo, bien construido, y con una volumetría importante. La fachada principal tiene un portón central rematado en arco de medio punto, y está decorada con una gran hornacina entre pilastras toscanas. Sobre una imposta de remate se levanta un timpano de construcción muy torpe.

La fachada se halla flanqueada por dos torres de planta cuadrada, ambas inconclusas, adelantadas respecto al plano de fachada. Una de ellas está rematada por un elemento de hormigón a modo de almenas, que permite enmascarar un depósito de agua. La otra, se encuentra rematada por un campanario, también de pésima factura, ejecutado con un aparejo distinto al de los restantes muros de ladrillo de la iglesia. Posiblemente, tanto estos remates como el timpano, se hicieron posteriormente. En el exterior, sobre cada una de las torres que flanquean la fachada principal, podemos observar sendas piedras con una inscripción y la fecha en que hace mención al año 1693 en que se terminó la iglesia. Para acceder al campanario existe una escalera de bóvedas de rasilla y pavimento de yeso bruñido. La otra torre alberga dos dependencias y el depósito, que no es accesible.

Todas las molduras y resaltes existentes en esta fachada están muy deteriorados. Estaban ejecutados en piedra de yeso, que ha soportado muy mal la acción de la intemperie. Los ancianos de Sobradiel cuentan que la última condesa mandó repicar todas las piedras que pudieran suponer riesgo para las personas que acudían a la iglesia, por lo cual muchas de las piedras presentan fracturas.

En la actualidad, la iglesia está abierta al culto. El acceso a la iglesia se hace por su fachada Oeste, a través de un atrio con accesos laterales, y frontal en caso de que se abriesen todas las puertas. A los lados del altar mayor hay dos dependencias simétricas; la de la derecha, se utiliza como sacristía, y la de la izquierda se utiliza como almacén para utensilios relacionados con la liturgia, y tiene un pequeño baño. Esta última habitación se llama la sacristía de los Condes y tenía un pasaje, como aún se puede ver en las huellas del muro norte.

El solado de la iglesia es de baldosas de terrazo con tiras de mármol intercaladas, y el presbiterio está solado únicamente con baldosas de mármol. Las galerías conservan su primitivo solado de yeso bruñido, aunque el coro está embaldosado con terrazo.

La decoración interior es de una extremada sobriedad. El paso de la planta cuadrada a la circular de la bóveda se realiza mediante pechinas cuya decoración está basada en los escudos y heráldicas de la casa condal de Sobradiel. Unas pilastras toscanas sirven de apoyo a un arquivitrabe corrido que recorre toda la iglesia para detenerse en el ábside.

El actual párroco de la iglesia ha facilitado algunos datos de interés basados en información extraída de los archivos parroquiales sobre la familia de Francisco de Goya, sobre el propio Goya y sobre el patrimonio mueble que hay en el interior del templo:

- Tomás de Goya y Lucientes, hermano de Francisco de Goya, vivió en Sobradiel, casado con la hermana del párroco de la iglesia, y parece ser que Francisco estuvo viviendo unos años con ellos. Tomás era dorador de profesión, pero también pintaba; en la iglesia hay varias obras, algunas ocultas por la pintura, que podrían ser atribuidas a alguno de los dos hermanos.
- En el primer retablo de la izquierda, ahora desmontado, aparte de un bello lienzo fechado en torno al año 1600, probablemente de escuela andaluza, hay un San Cristóbal de Tomás de Goya, con el mismo tema que el San Cristóbal de Francisco de Goya. Este lienzo podría ser muy importante porque puede servir de punto de comparación entre la pintura de los dos hermanos. Curiosamente, en el San Cristóbal de Francisco de Goya está la ermita de Sobradiel.
- Parcialmente ocultos por la pintura, hay dos pinturas murales en forma de tondo.
- En el segundo altar de la derecha hay un espíritu santo goyesco a estudiar.
- Ocultos bajo la pintura de la cúpula hay unos angelitos también goyescos, según testimonio de algunos ancianos.

- Ocultos a los lados del retablo mayor, que data de 184?, hay un San Joaquín y una Santa Ana, también goyescos.
- El frontal de la mesa del altar mayor podría estar dedicado a Lorenzo, el párroco y a sus sobrinos Javier, Manuel y Mariano, hijos de Tomás de Goya. Los dorados son de gran calidad.
- En el suelo del primer altar de la derecha están enterrados Manuel Goya de 9 años y Mariano de un año, ambos sobrinos de Francisco de Goya.

La importancia y la calidad de las pinturas murales que están ocultas por la pintura actual deben ser evaluadas por especialistas, quienes determinarán las medidas necesarias para su recuperación, si procede.

La Iglesia ha sido restaurada recientemente (2000), a instancia de la DGA, con arreglo a proyecto de las arquitectas D^a. F. Mata y D^a. B Genua de 1998. La restauración se extendió a las fachadas, torres y cubiertas, utilizando un "lenguaje actual" para rematar y completar la fachada principal y las torres. El resultado es cuando menos dudoso.

Fotografías.



La fachada de la iglesia (1985)



La fachada tras la restauración (2001)

a.1.2 La Casa Consistorial, antiguo Palacio del Conde, y los jardines.**Descripción.**

El primitivo Castillo de Sobradiel se asentaba sobre un reducido montículo, que permitía ver la vega circundante; sobre los restos del mismo fue construido el antiguo palacio, todavía en pie en 1816. Existieron unos graneros y caballerizas contiguos sobre los que fue levantado en el siglo XIX el nuevo Palacio de los Condes de Sobradiel, actual Casa Consistorial, situado frente a la Iglesia Parroquial.

Es un edificio de planta rectangular y aspecto sobrio, que consta de semisótano, dos plantas alzadas y planta bajo-cubierta o buhardilla, conectándose las plantas nobles entre sí mediante una escalera de tipo "imperial". La distribución interior de cada planta se organiza por un pasillo central que permite el acceso a todas las dependencias.

Los usos primitivos de dichas plantas eran:

- planta semisótano: cocinas y almacenes
- planta baja: salones y comedores
- planta primera: dormitorios y dependencias privadas
- planta bajo-cubierta: dormitorios del servicio

El sistema estructural del edificio se compone de muros de carga y vigas de madera. La cubierta es de teja árabe, con canalón oculto, y discreto alero de ladrillo.

El material empleado fue el ladrillo macizo, con una de sus caras vista al exterior. Las fachadas, de una gran sobriedad, están enmarcadas por pilastras adosadas de capitel dórico.

En el interior, las carpinterías con el emblema de los Condes, y la molduración de los techos, revisten interés. Antiguamente, cada habitación contaba con chimenea, algunas de las cuales, labradas en mármol, se conservan.

Ante el mal estado que presentaba el edificio en 1990, el Ayuntamiento abordó su restauración para destinarlo a nueva Casa Consistorial. Las obras se realizaron en diversas fases, con arreglo a proyecto del arquitecto D. J. Marco Llombart, en los años 90.

La Casa Consistorial alberga las siguientes dependencias:

- planta semisótano: farmacia, consultorio médico, archivo, almacenes, aseos
- planta baja: vestíbulo, oficinas, despachos de Alcalde, Secretario, etc, y Salón de Plenos, aseos, etc.
- planta primera: sala de exposiciones, salones, aseos
- planta bajo-cubierta: locales para usos culturales

Fotografías.



La Casa Consistorial (antiguo Palacio del Conde de Sobradiel)



El Parque Municipal (antiguos jardines del Palacio del Conde)

a.2 Ermita de San Antonio**Descripción.**

La ermita de San Antonio es una pequeña construcción situada a poco más de 1 km de Sobradiel en dirección al nor-oeste, que consta de una nave con cubierta a dos aguas de teja árabe, y portada en el testero este, con arco carpanel, y remate con espadaña para una campana.

Es muy utilizada por la población en la romería del santo. Recientemente se ha acondicionado el espacio anejo a la ermita como merendero.

Fotografía.

La Ermita de San Antonio

a.3 Yacimientos arqueológicos**a.3.1 Hallazgos sueltos.**

Referenciados por Navas, L., 1932. "Farinula de Sobradiel". Rev. A.C.C., Ex. Fis. Quim y Nat. De Zaragoza, T. XVI, pág. 27

- a.3.1.1 Época: Ibérico Pleno
Funcionalidad: indeterminado
- a.3.1.2 Época: Alto Imperio / Siglo III y Bajo Imperio Ind.
Funcionalidad: indeterminado
- a.3.1.3 Época: Prehistoria Antigua / Reciente Ind.
Funcionalidad: indeterminado

a.3.2 Soto de Candespina I.

Referencia: Royo Guillén, J.I., 1992. "El Patrimonio arqueológico en las riberas del río Ebro a su paso por Aragón". Informe entregado en el Gobierno de Aragón.

Coordenadas: 30TXM652240

Cota: 210

Época: indeterminado

Funcionalidad: indeterminado

a.3.3 Soto de Candespina II.

Referencia: Royo Guillén, J.I., 1992. "El Patrimonio arqueológico en las riberas del río Ebro a su paso por Aragón". Informe entregado en el Gobierno de Aragón.

Coordenadas: 30TXM653238

Cota: 210

Época: indeterminado

Funcionalidad: indeterminado

b) Grado de protección II: "arquitectónico"**b.1 Antiguo Ayuntamiento****Descripción.**

El antiguo Ayuntamiento es una construcción del INC, realizada en los años 50, probablemente según proyecto del arquitecto D. José Borobio.

Destaca por su emplazamiento e inserción urbana, conformando la Plaza del Teniente Coronel Valenzuela, o centro de la nueva población, y por el torreón del reloj en la esquina de la Plaza con la C/. San Antonio, que remata la perspectiva de dicha calle a la entrada a la población.

Actualmente se destina a equipamiento comunitario, albergando el Centro de la Tercera Edad "San Marcos", y la Asociación de la Mujer "Virgen del Rosario".

Un elemento impropio es la plataforma para antenas existente, que debería desaparecer de su actual ubicación.

Fotografías.

El antiguo Ayuntamiento cierra la perspectiva de la calle de San Antonio a la entrada a Sobradiel



El antiguo Ayuntamiento en la Plaza

c) Grado de protección III: "ambiental" o "tipológica" y de elementos de interés

c.1 Conjunto viviendas del INC y anteriores en zona de casco tradicional

Descripción.

El conjunto de las viviendas del INC y anteriores tiene interés por su trazado urbano y soluciones tipológicas de las viviendas, más que por el valor individual de cada una de ellas.

Las casas primitivas se alinean a lo largo de la C/. del Conde y C/. San Antonio, espina central de la población, y constituyen un ejemplo de la vivienda agrícola del siglo XIX.

Por lo que se refiere a la población, las obras del INC consistieron en:

- Reforma de 59 casas
- Derribo de 16 casas (en C/. Conde: al nordeste del palacio; abriendo el Palacio a C/. Conde, y dando lugar al solar de la escuela)
- Reagrupación de 16 casas para dar lugar a 6 casas
- Construcción de nuevas viviendas y dependencias agrícolas auxiliares (8+38 casas).
- Apertura de calle (frente a la plaza).
- Mejora del acceso al pueblo, urbanización de la calle principal y plaza (1956).

El proyecto urbanístico y arquitectónico corresponde al arquitecto D. José Borobio, que se incorpora al INC/Zaragoza en 1944. Contempla la extensión del pueblo hacia el sur y sur-oeste, con un trazado reticular abierto a futuras extensiones, para el que se proyectan diversos tipos de vivienda (tipos A, B, C y D de dos plantas, y E de una sola planta), y de dependencias agrícolas.

Los tipos de vivienda derivan de los estudios realizados en la Escuela de Arquitectura de Madrid (de la que Borobio procedía), en el Seminario de Urbanología de D. José Fonseca (1932-1936), que fueron de alguna manera heredados por el INC, y suponen un intento de racionalización de la llamada "vivienda agrícola", si bien se proyectan con sistemas constructivos tradicionales, y se revisten con fachadas variadas con objeto de lograr un efecto pintoresco. Del mismo modo se racionalizan los anexos agrícolas que acompañan a las viviendas, entendidas estas en su faceta productivista.

Además se construyó el Ayuntamiento en una esquina de la plaza, en un emplazamiento estratégico para su visualización desde la entrada a la población por la C/. San Antonio.



Las viviendas integradas en el conjunto, construidas en su mayor parte por el INC según proyecto del arquitecto D. José Borobio Ojeda, poseen (además de su valor histórico) un apreciable valor ambiental que se pretende conservar, y que se identifica con su volumen, materiales de fachada y cubierta, elementos singulares (aleros, molduras, arcos, etc.).

La tipología de ocupación y edificación de las parcelas consta de:

- edificaciones principales, con una ó dos plantas, destinadas al uso de vivienda y construidas en la parte anterior de la parcela
- edificaciones auxiliares destinadas a usos agrícolas (almacenes, cuadras, corrales, etc), en la parte posterior o fondo de la parcela, que en muchos casos cuentan con fachada y acceso directo desde una calle posterior

La evolución reciente del modo de vida agrario tiende a dejar obsoleto el uso primitivo de los anexos agrícolas, transformados en garajes o almacenes (apareciendo cada vez más edificios agrícolas específicos en las afueras de la población (granjas agropecuarias, almacenes de cierto tamaño). Por otra parte, se ha observado en los casos de parcelas a dos calles, una tendencia a la segregación de las parcelas originales (normalmente de buen tamaño), dando lugar a dos parcelas y por consiguiente a dos edificaciones principales o de vivienda.

En función de todo ello, se establecen, además de las regulaciones de la zona de casco tradicional en la que se inserta el Conjunto Protegido, unas normas específicas para la conservación del mismo:

- 1) Las edificaciones principales de PB+1 habrán de conservarse en sus valores originales, esto es, volumen, materiales de fachada y cubierta, y elementos aislados de interés (arcos, molduras, aleros, rejas, etc.). Se permite su sustitución en casos justificados, siempre que en la re-edificación se mantengan dichos valores.
- 2) En las edificaciones principales que consten solo de PB, se permitirá en general la construcción de una planta alzada, que habrá de integrarse en el diseño original, o asemejarse a las viviendas de PB+1 de su entorno incluidas en el catálogo.
- 3) Las edificaciones auxiliares ubicadas al fondo de la parcela y con fachada a la calle posterior, podrán sustituirse por edificaciones destinadas a vivienda, que habrán de ser análogas a las edificaciones principales originales (simetría), o asemejarse a las viviendas de PB+1 de su entorno incluidas en el catálogo.

Por otra parte, algunos elementos ornamentales y/o pintorescos de las edificaciones merecen también de protección, por lo que debe tenderse a su conservación en las futuras reformas de las edificaciones.



Además, algunos elementos aislados, como el crucero de la fotografía ubicado en la esquina de C/. San Antonio y C/. del Pilar son objeto de protección integral.

Zaragoza, diciembre 2003
El Arquitecto,

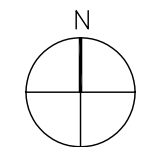
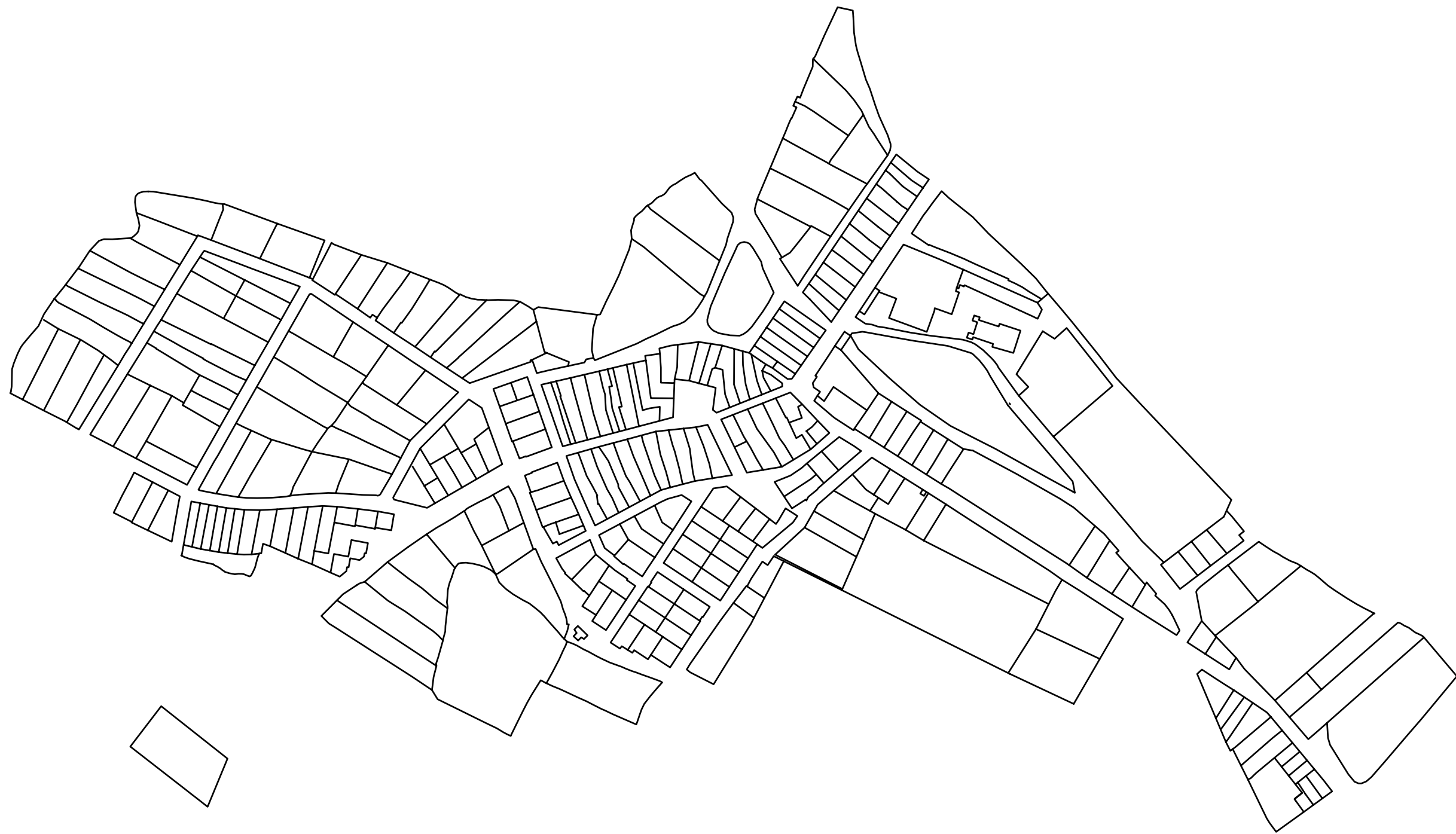
José Antonio Lorente Fernández



**AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO**

PLANOS INFORMACIÓN

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
noviembre 2001**



P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

PARCELARIO

JOSE ANTONIO LORENTE
Arquitecto

JAVIER ALBISU IRIBE
Geógrafo

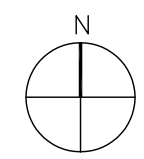
noviembre 2001

Escala: 1/3000





VIARIO PAVIMENTADO
VIARIO NO PAVIMENTADO



P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

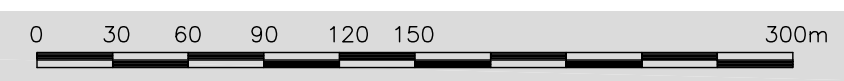
RED VIARIA

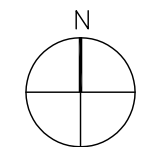
JOSE ANTONIO LORENTE
Arquitecto

JAVIER ALBISU IRIBE
Geógrafo

noviembre 2001

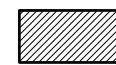
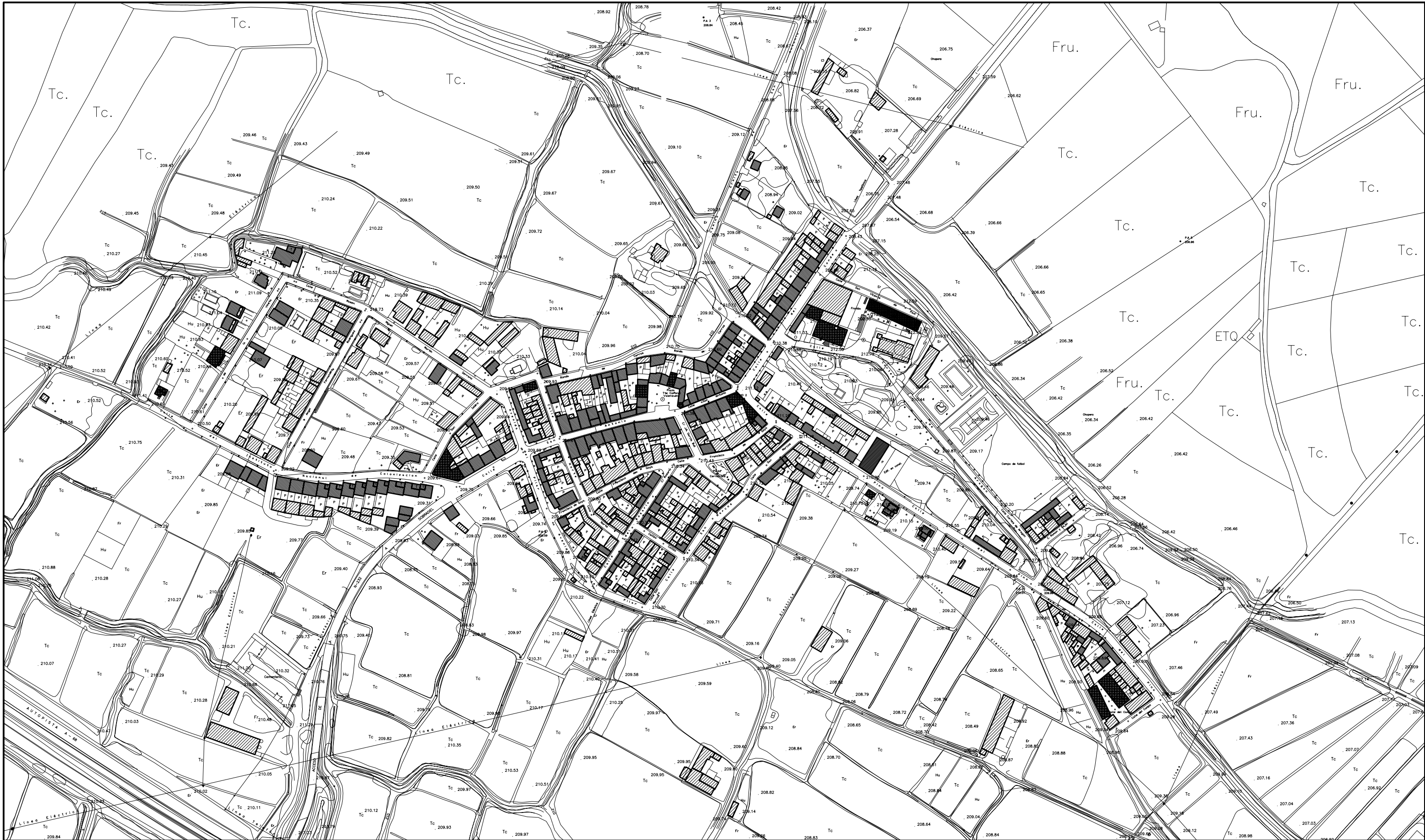
Escala: 1/3000





P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

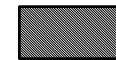
EDIFICACIONES



PB



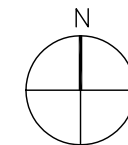
PB+2



PB+1

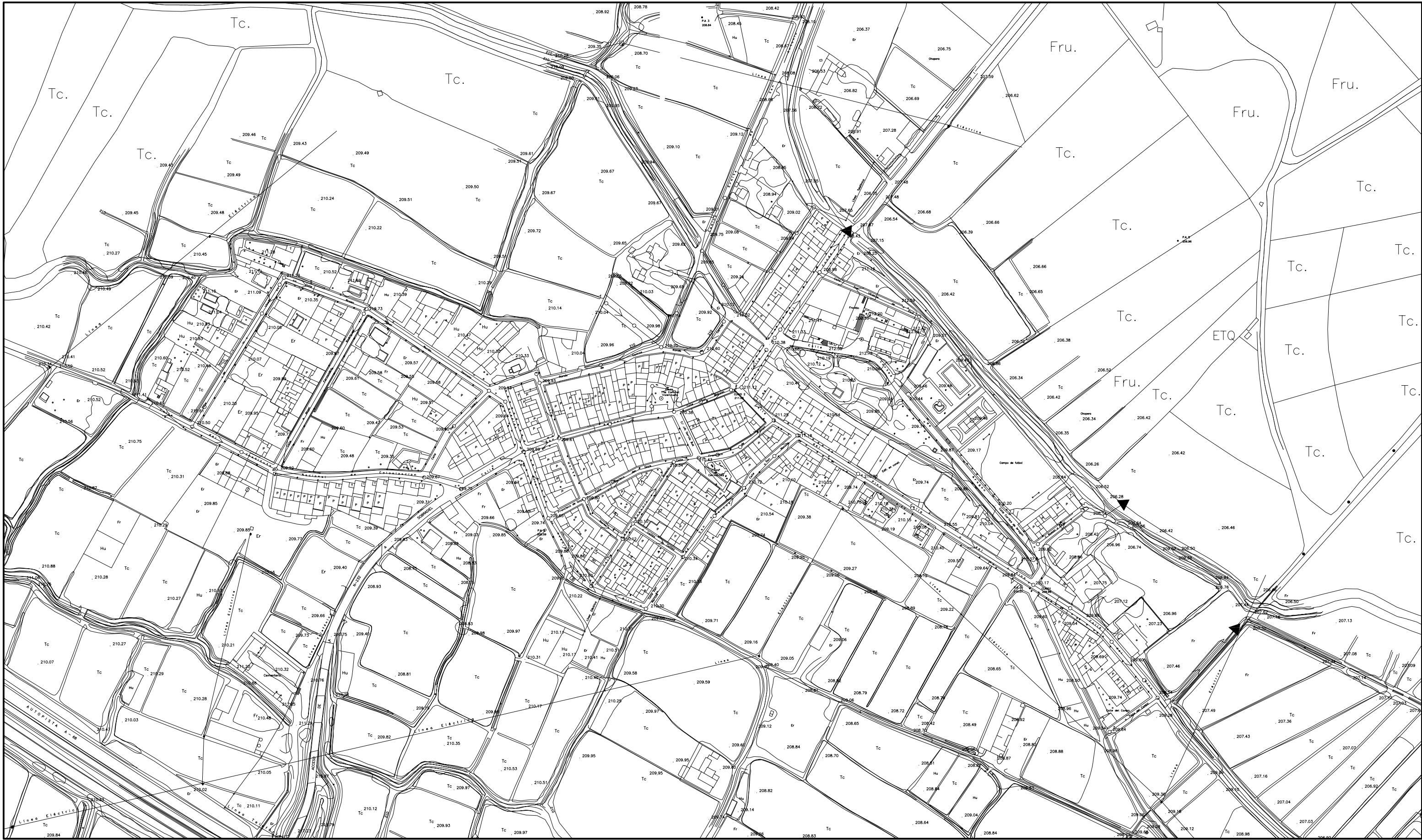


PB+3 Y MAS



P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

ALTURAS DE EDIFICIOS



P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

SANEAMIENTO

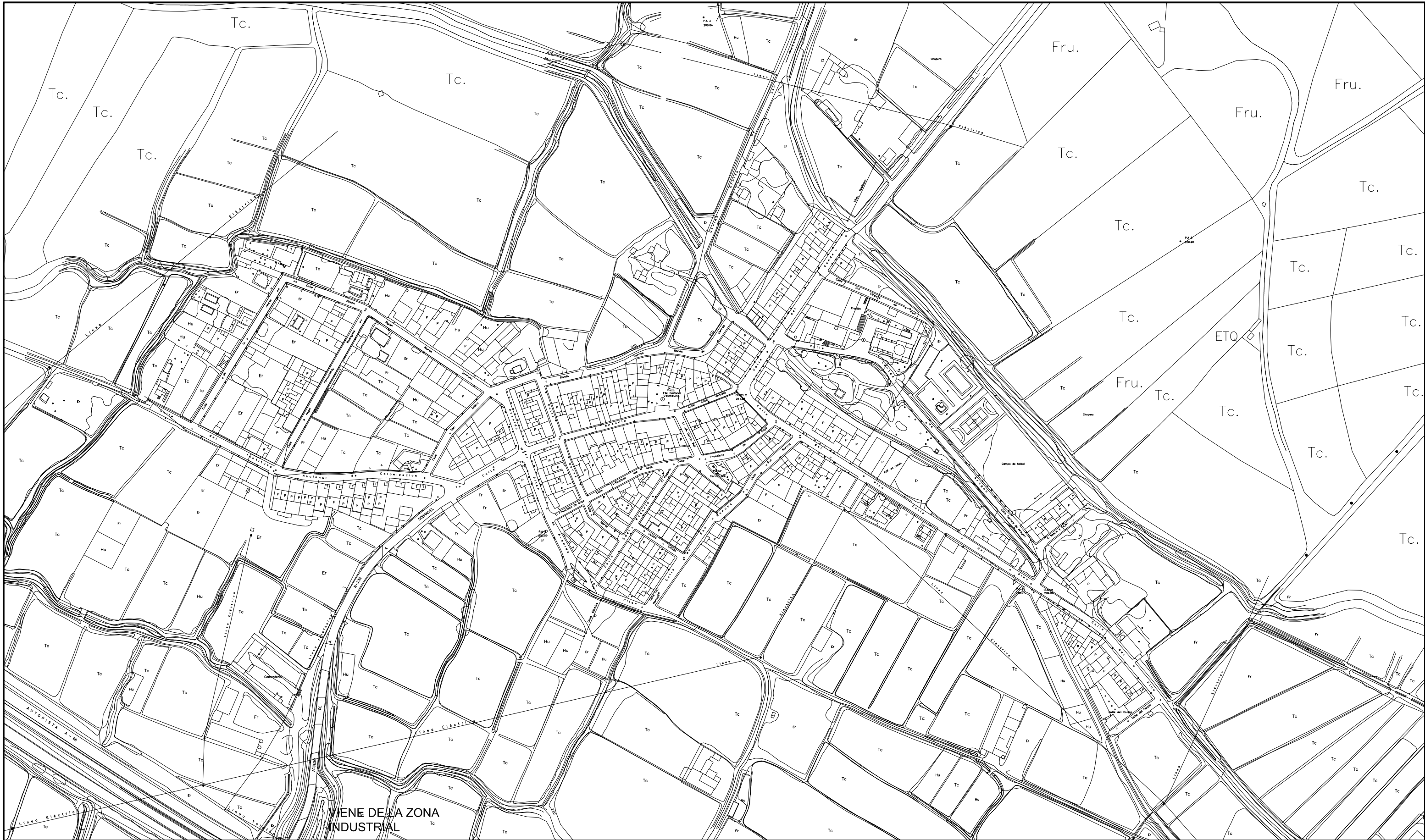
JOSE ANTONIO LORENTE
Arquitecto

JAVIER ALBISU IRIBE
Geógrafo

noviembre 2001

Escala: 1/3000

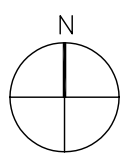




FIN DE LA ZONA INDUSTRIAL

RED DE DISTRIBUCION
 LLAVE DE CORTE
 BOCA DE RIEGO

ZONA RESIDENCIAL



P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

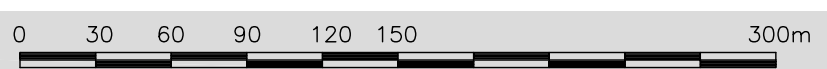
ABASTECIMIENTO I

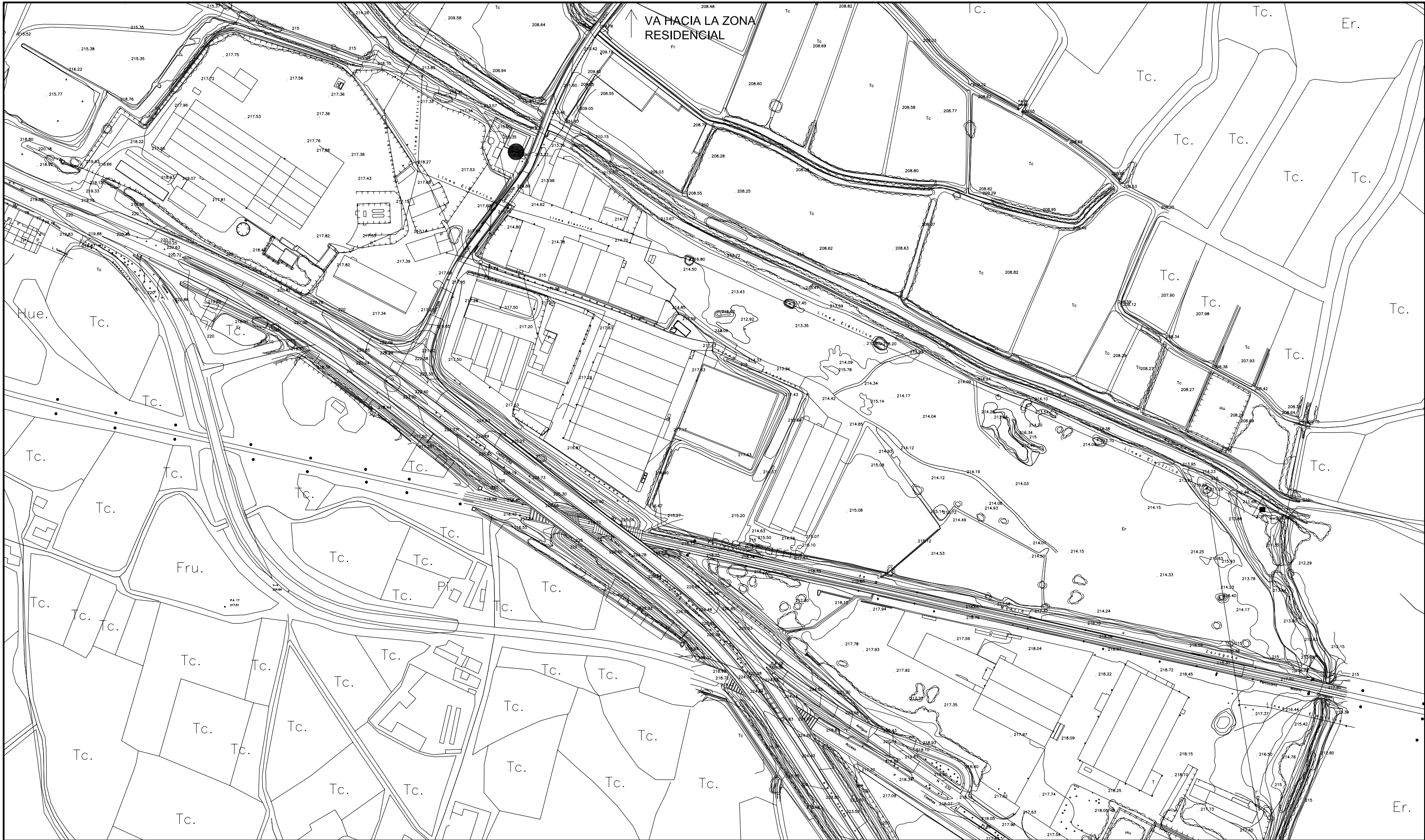
JOSE ANTONIO LORENTE
 Arquitecto

JAVIER ALBISU IRIBE
 Geógrafo

noviembre 2001

Escala: 1/3000



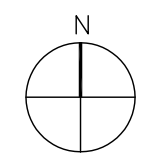


↑ VA HACIA LA ZONA RESIDENCIAL

— RED DE DISTRIBUCION
 - - - TUBERIA DE IMPULSION

● DEPOSITOS DE AGUA
 ○ POZO DE CAPTACION
 ▲ CASETA DE BOMBEO

ZONA INDUSTRIAL



P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

ABASTECIMIENTO II

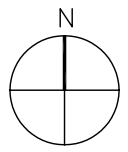
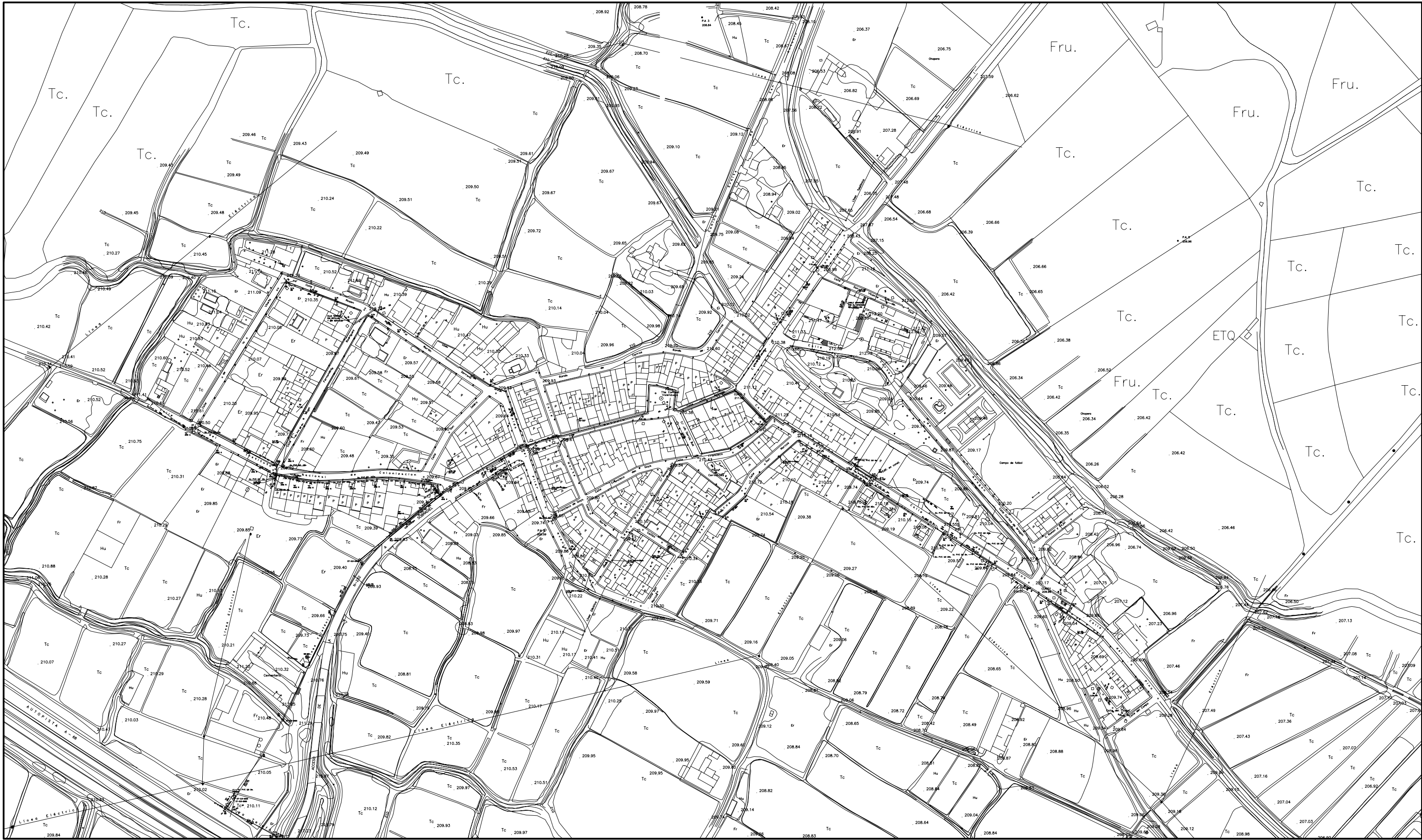
JOSE ANTONIO LORENTE
 Arquitecto

JAVIER ALBISU IRIBE
 Geógrafo

noviembre 2001

Escala: 1/3000





P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

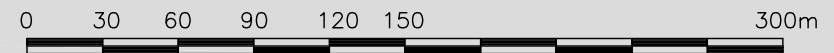
TELEFONIA

JOSE ANTONIO LORENTE
Arquitecto

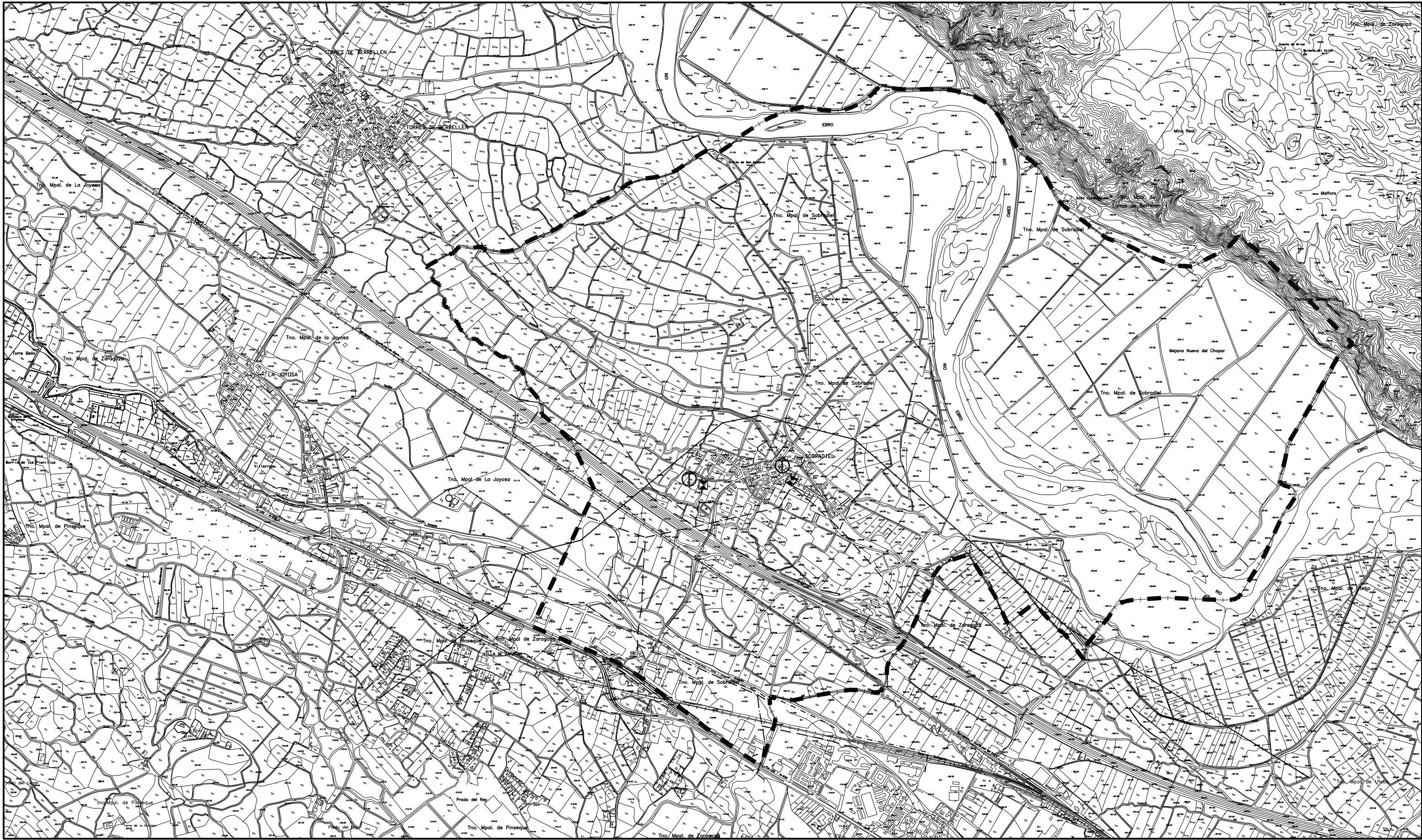
JAVIER ALBISU IRIBE
Geógrafo

noviembre 2001

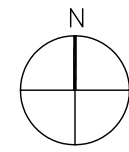
Escala: 1/3000



I-8



- LINEA ELECTRICA ALTA TENSION (45Kw)
- - - LINEA ELECTRICA MEDIA TENSION
- ⊠ ⊕ TRANSFORMADOR
- - - - - OLEODUCTO
- · - · - GASEODUCTO



P.G.O.U. DE SOBRADIEL / INFORMACION URBANISTICA

**ELECTRICIDAD
OLEODUCTO
GASEODUCTO**

JOSE ANTONIO LORENTE
Arquitecto

JAVIER ALBISU IRIBE
Geógrafo

noviembre 2001

Escala: 1/20.000

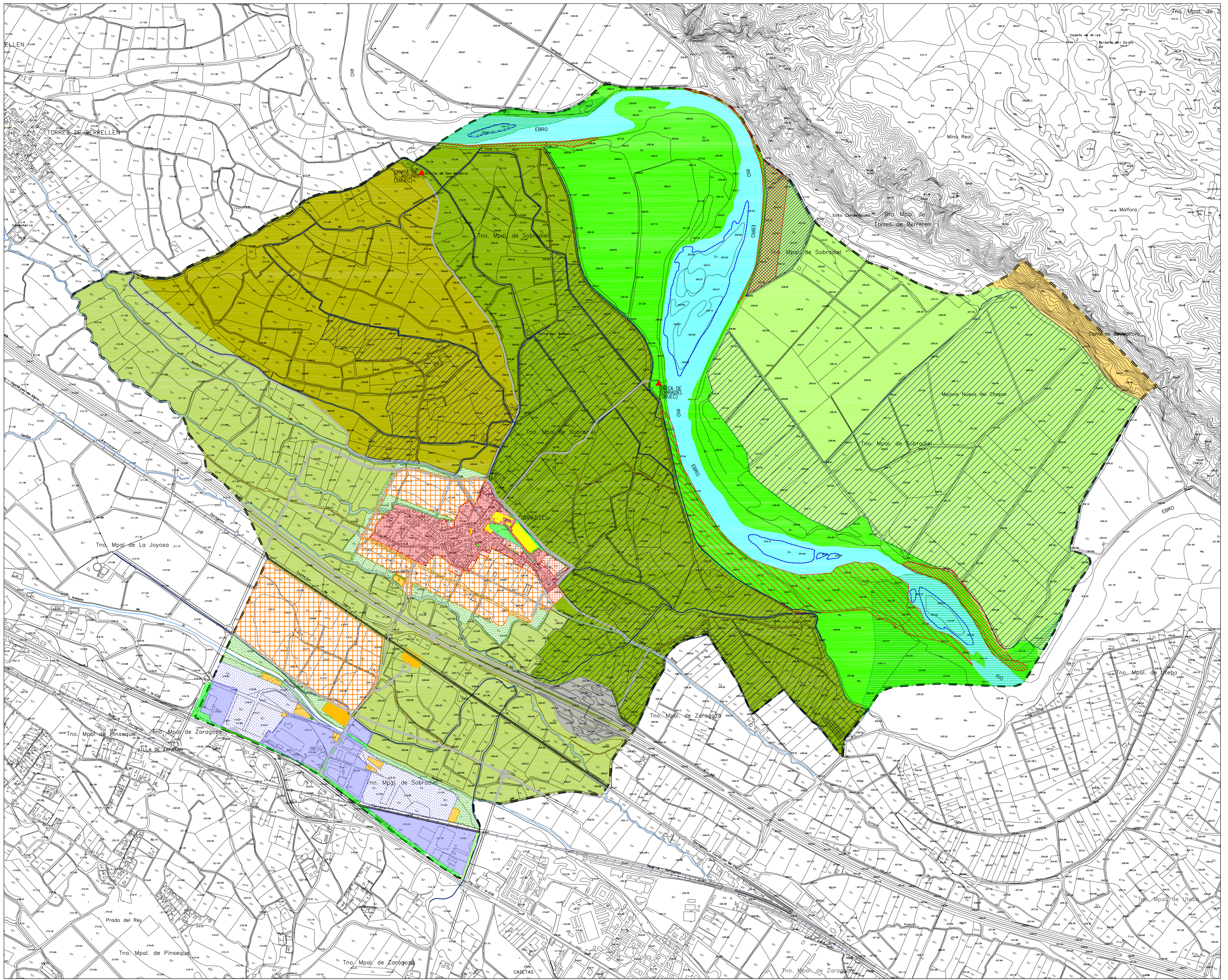




**AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO**

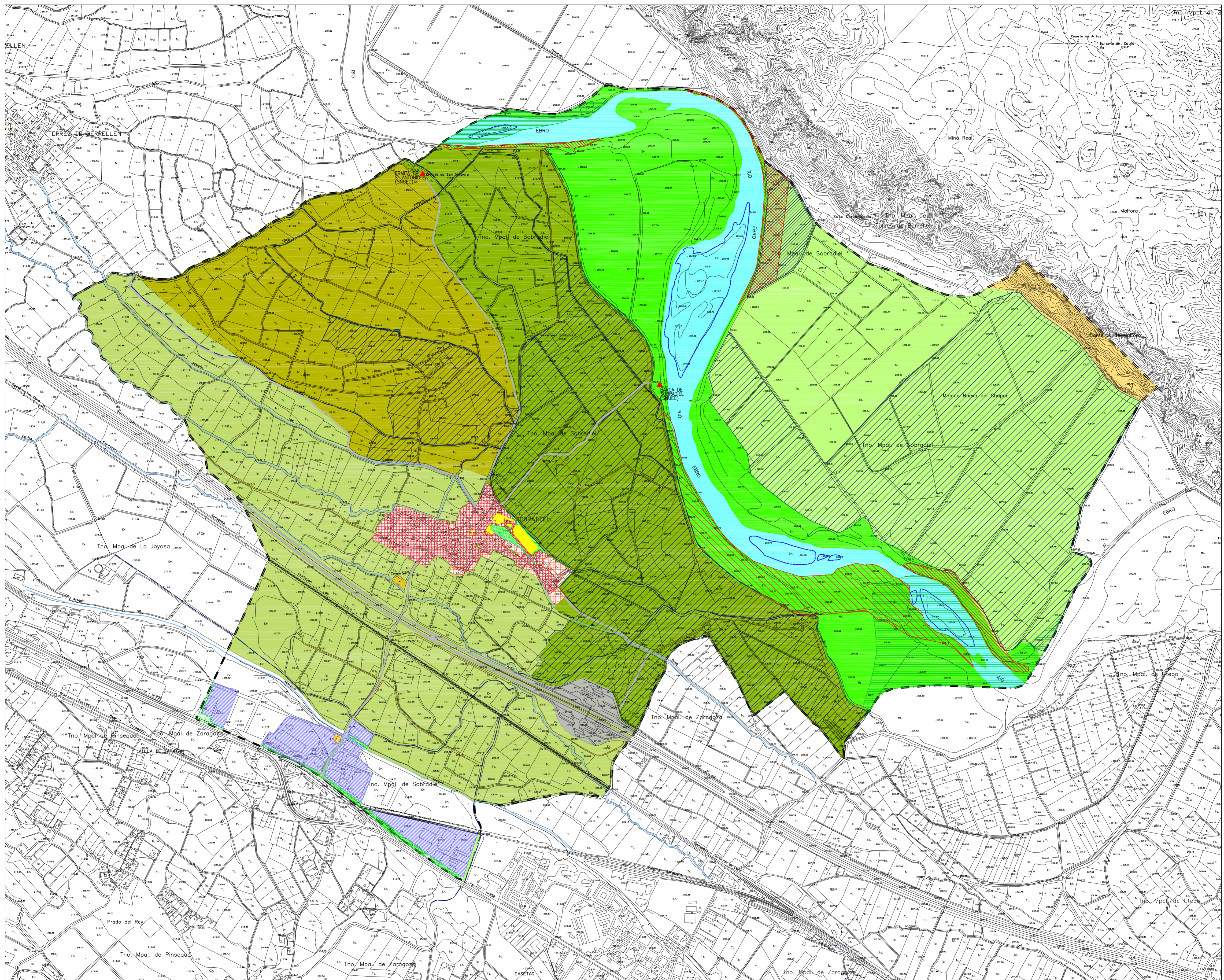
PLANOS ORDENACIÓN

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
diciembre 2003**



**TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA**

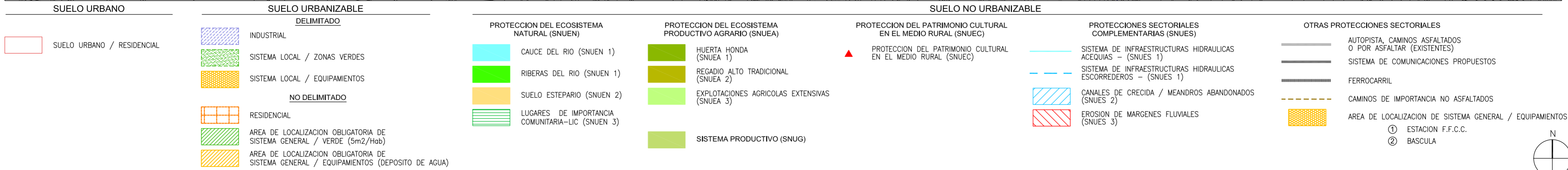
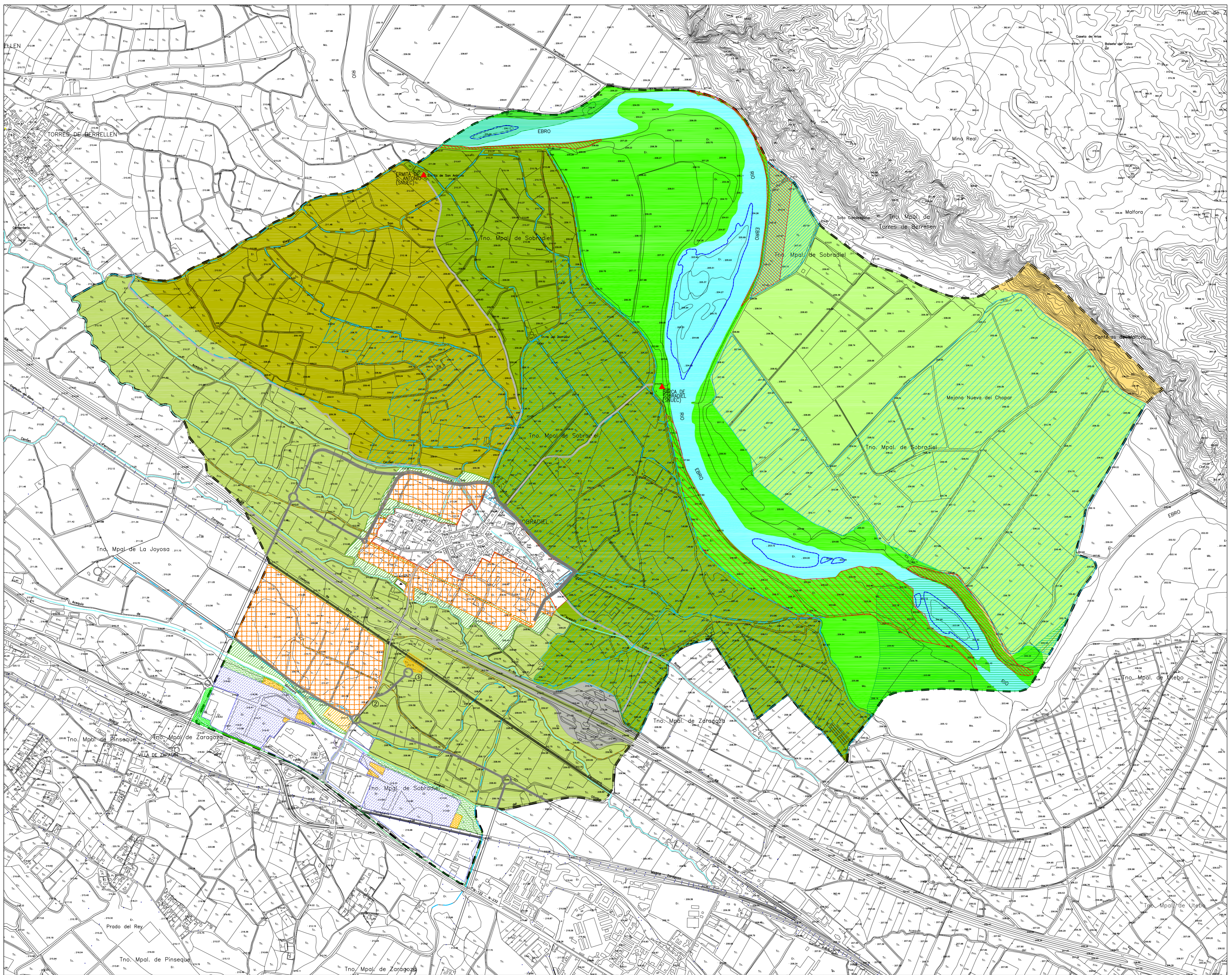
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO



<p>SUELO URBANO</p> <p>■ SUELO URBANO CONSOLIDADO / RESIDENCIAL</p> <p>■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / RESIDENCIAL</p> <p>■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / INDUSTRIAL</p> <p>■ SUELO URBANO / ZONAS VERDES</p> <p>■ SUELO URBANO / EQUIPAMIENTOS</p>		<p>SUELO URBANIZABLE</p> <p>■ SUELO URBANIZABLE / EQUIPAMIENTOS</p>		<p>PROTECCION DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNUEN)</p> <p>■ CAUCE DEL RIO (SNUEN 1)</p> <p>■ RIBERAS DEL RIO (SNUEN 1)</p> <p>■ SUELO ESTERPIO (SNUEN 2)</p> <p>■ LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA-LIC (SNUEN 3)</p>		<p>PROTECCION DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO (SNUEA)</p> <p>■ HUERTA HONDA (SNUEA 1)</p> <p>■ REGADIO ALTO TRADICIONAL (SNUEA 2)</p> <p>■ EXPLOTACIONES AGRICOLAS EXTENSIVAS (SNUEA 3)</p> <p>■ SISTEMA PRODUCTIVO (SNUG)</p>		<p>PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL (SNUEC)</p> <p>▲ PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL (SNUEC)</p>		<p>PROTECCIONES SECTORIALES COMPLEMENTARIAS (SNUES)</p> <p>— SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS ACEQUIAS - (SNUES 1)</p> <p>— SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS ESCORREDEROS - (SNUES 1)</p> <p>■ CANALES DE CRECIDA / MEANDROS ABANDONADOS (SNUES 2)</p> <p>■ EROSION DE MARGENES FLUVIALES (SNUES 3)</p>		<p>OTRAS PROTECCIONES SECTORIALES</p> <p>— AUTOPISTA, CAMINOS ASFALTADOS O POR ASFALTAR</p> <p>— FERROCARRIL</p> <p>— CAMINOS DE IMPORTANCIA NO ASFALTADOS</p>	
--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	---	--

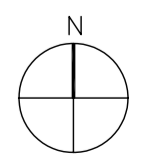
**TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA**

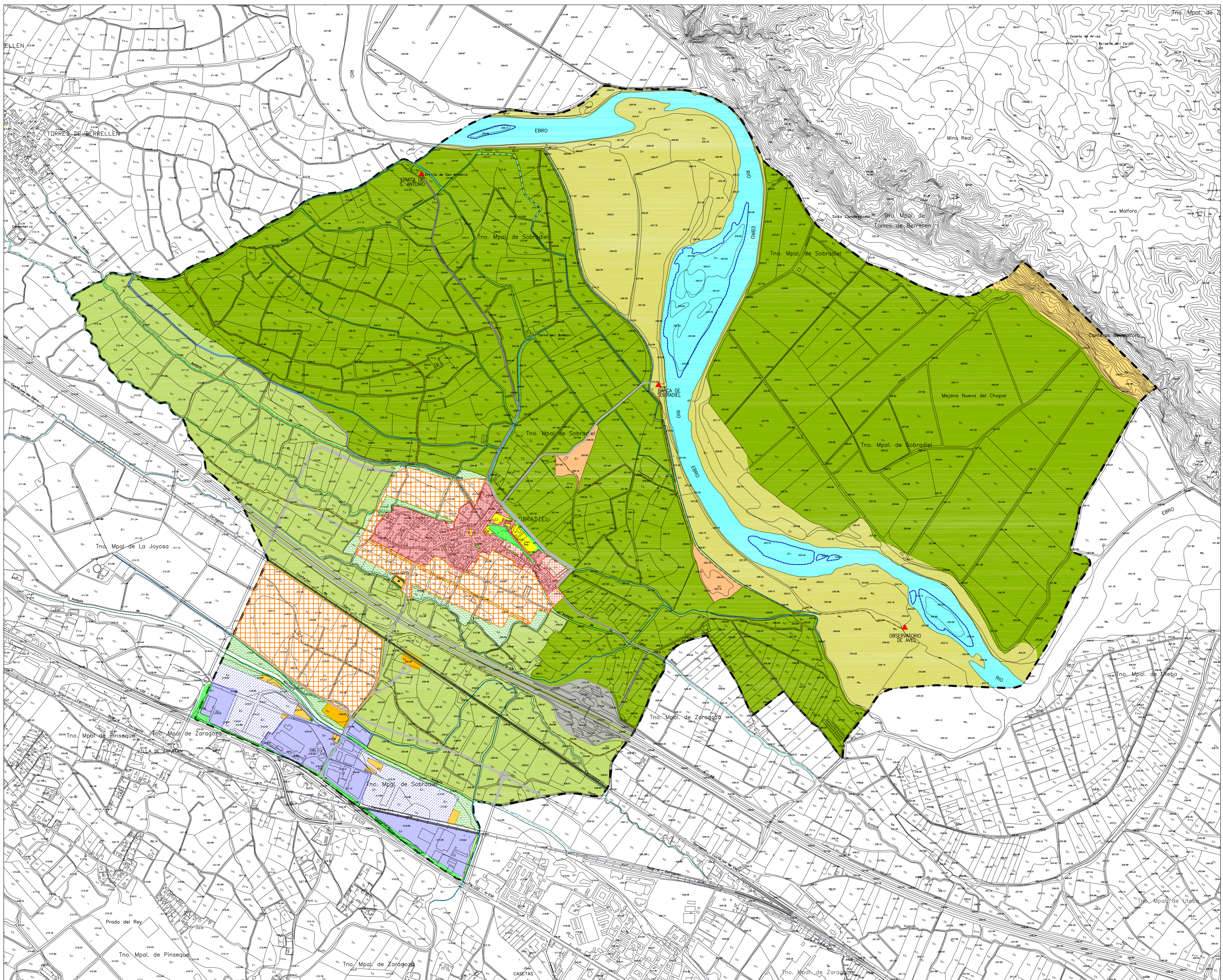
**SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO**



**TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA**

**SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO**





SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO / RESIDENCIAL
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / RESIDENCIAL
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / INDUSTRIAL
- SUELO URBANO / ZONAS VERDES
- SUELO URBANO / EQUIPAMIENTOS

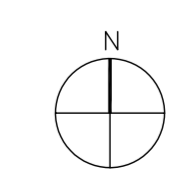
SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO / RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO / INDUSTRIAL
- SUELO URBANIZABLE / ZONAS VERDES
- SUELO URBANIZABLE / EQUIPAMIENTOS

SUELO NO URBANIZABLE

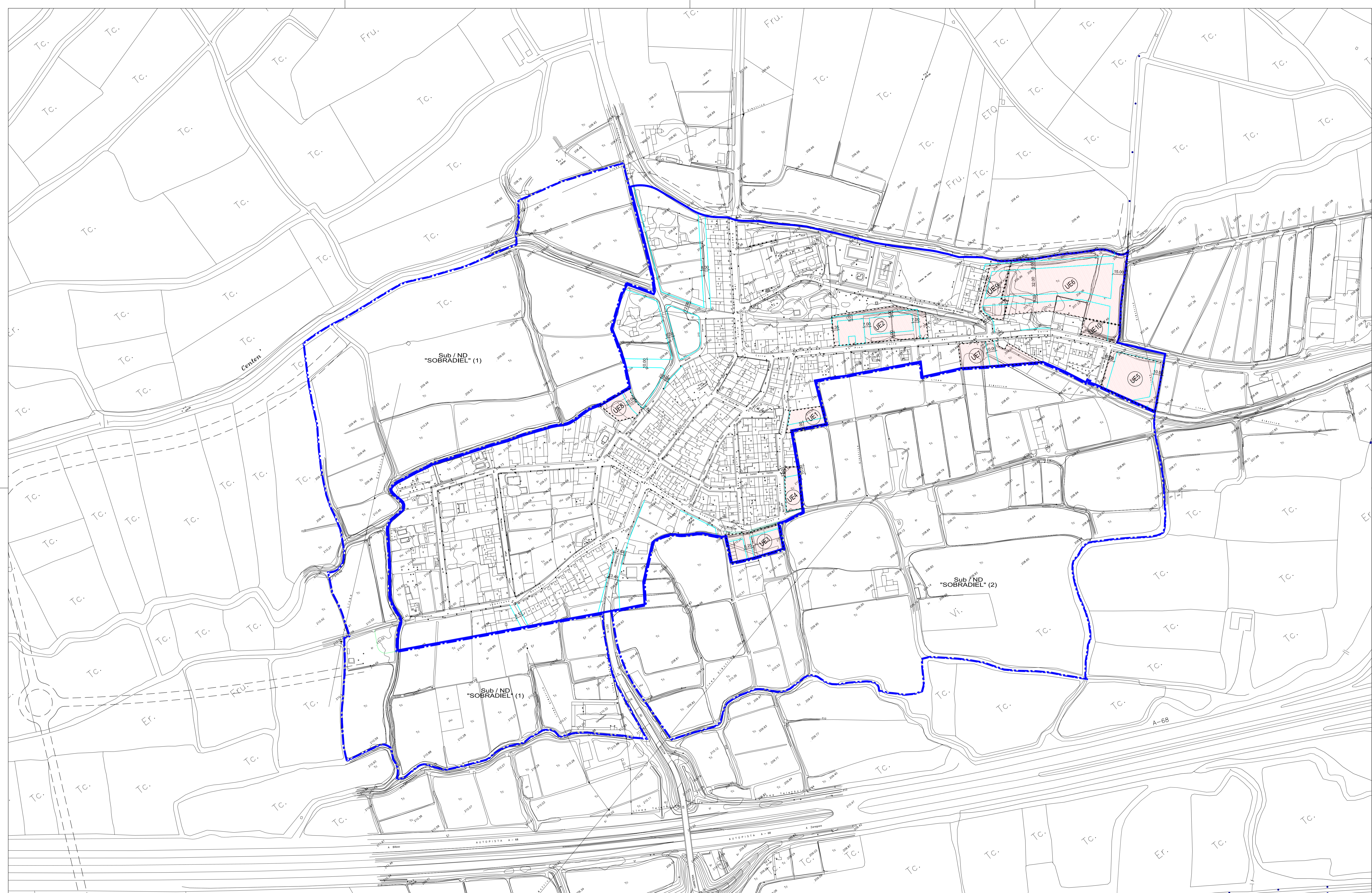
- CAUCE ORDINARIO Y RIBERAS**
- CAUCE ORDINARIO
- AREA DE CONSERVACION PREFERENTE
- AREA DE RESTAURACION
- SUELO ESTEPARIO**
- AREA DE CONSERVACION
- HUERTA**
- CONSERVACION
- ESPACIO PRODUCTIVO
- RESTAURACION DEL PAISAJE
- CORREDORES BIOLÓGICOS

- ACEQUIAS
- ESCORREDEROS
- CAMINOS ASFALTADOS O POR ASFALTAR
- CAMINOS DE IMPORTANCIA NO ASFALTADOS
- FERROCARRIL
- PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL



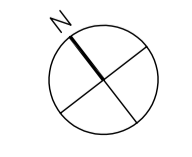
**TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA**

PROPUESTAS EN SUELO NO URBANIZABLE



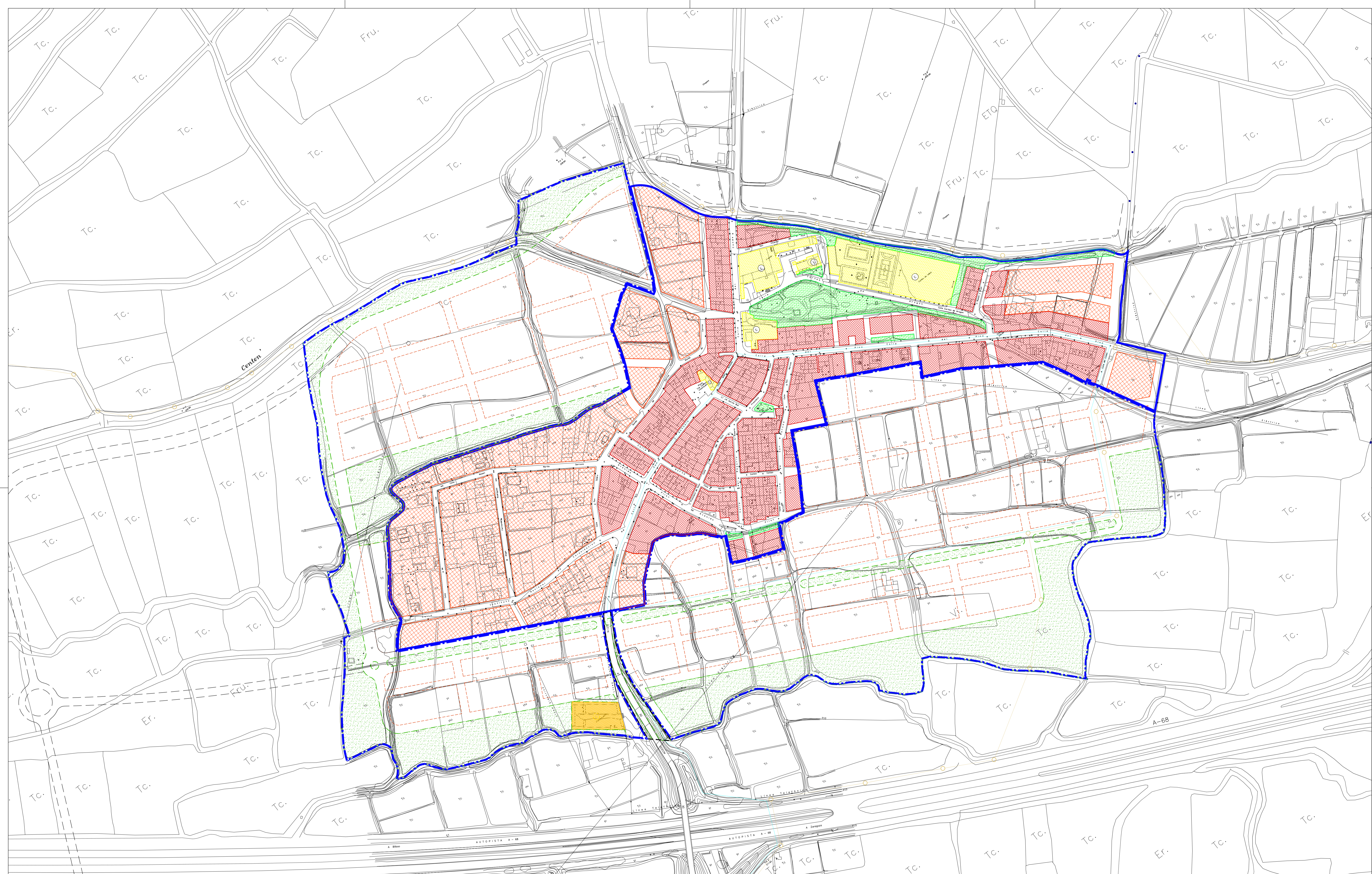
- - - - - LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
 - - - - - SUELO URBANO
 - - - - - SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUELO URBANO (CONSOLIDADO)
 ALINEACIONES
 UNIDAD DE EJECUCION



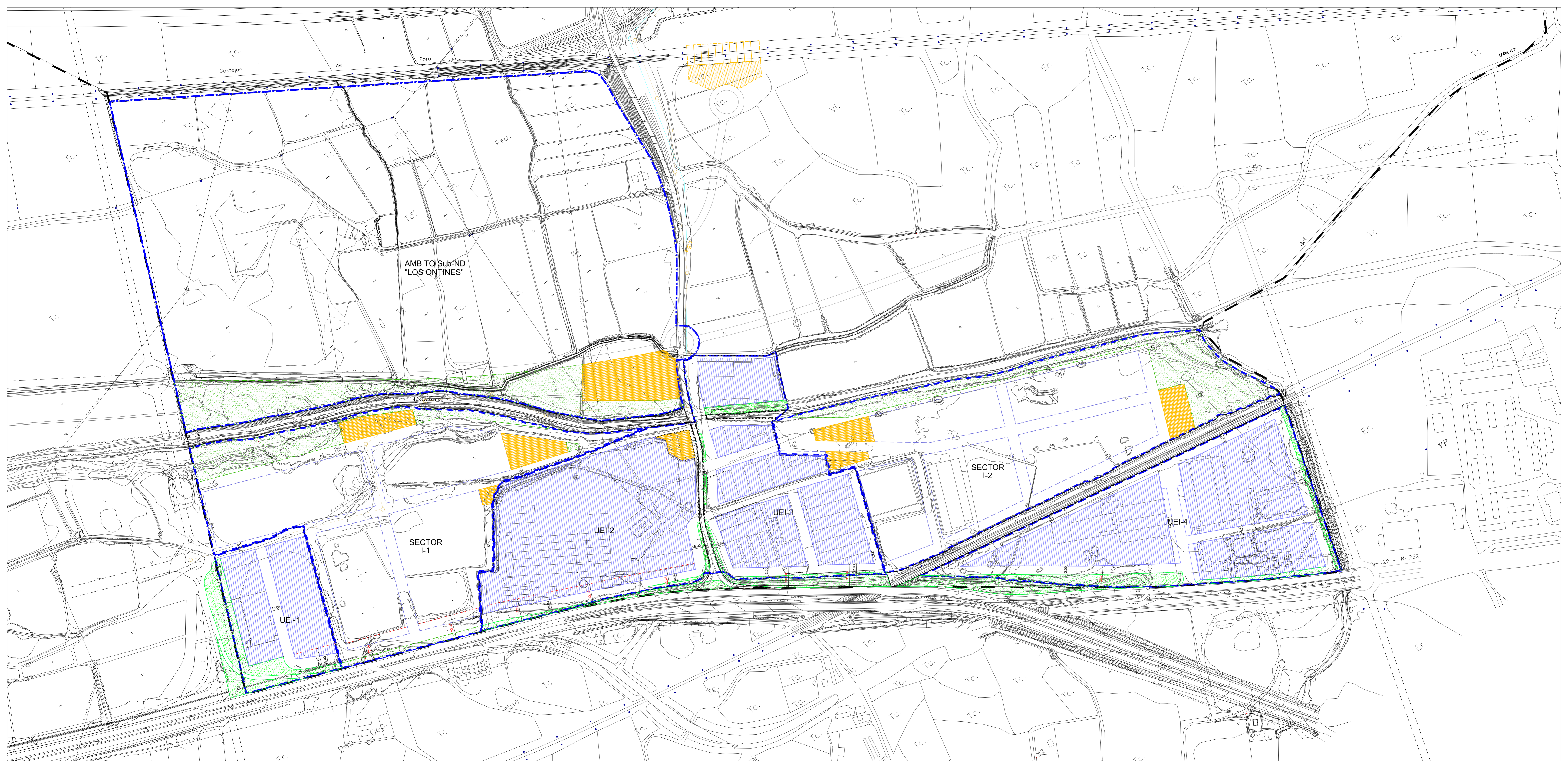
CLASIFICACION DEL SUELO

TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA



**TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA**

CALIFICACION DEL SUELO



**TEXTO REFUNDIDO
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA**

- — — — — LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
- — — — — SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (P.E.I.)
- — — — — SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- — — — — SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- UNIDADES DE EJECUCION

- — — — — LINEA DE EDIFICACION
- — — — — LIMITE PAVIMENTO CARRETERA
- — — — — COLECTORES
- — — — — RED DE ABASTECIMIENTO

- SUELO URBANO (NO CONSOLIDADO)
P.E.I.**
- ZONA INDUSTRIAL
 - ZONA VERDE

- SUELO URBANIZABLE**
- ZONA INDUSTRIAL
 - ZONA VERDE
 - EQUIPAMIENTO



**AYUNTAMIENTO DE SOBRADIEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO**

**FICHAS
UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**JOSÉ ANTONIO LORENTE FERNÁNDEZ, arquitecto
JAVIER ALBISU IRIBE SÁEZ, geógrafo
diciembre 2003**

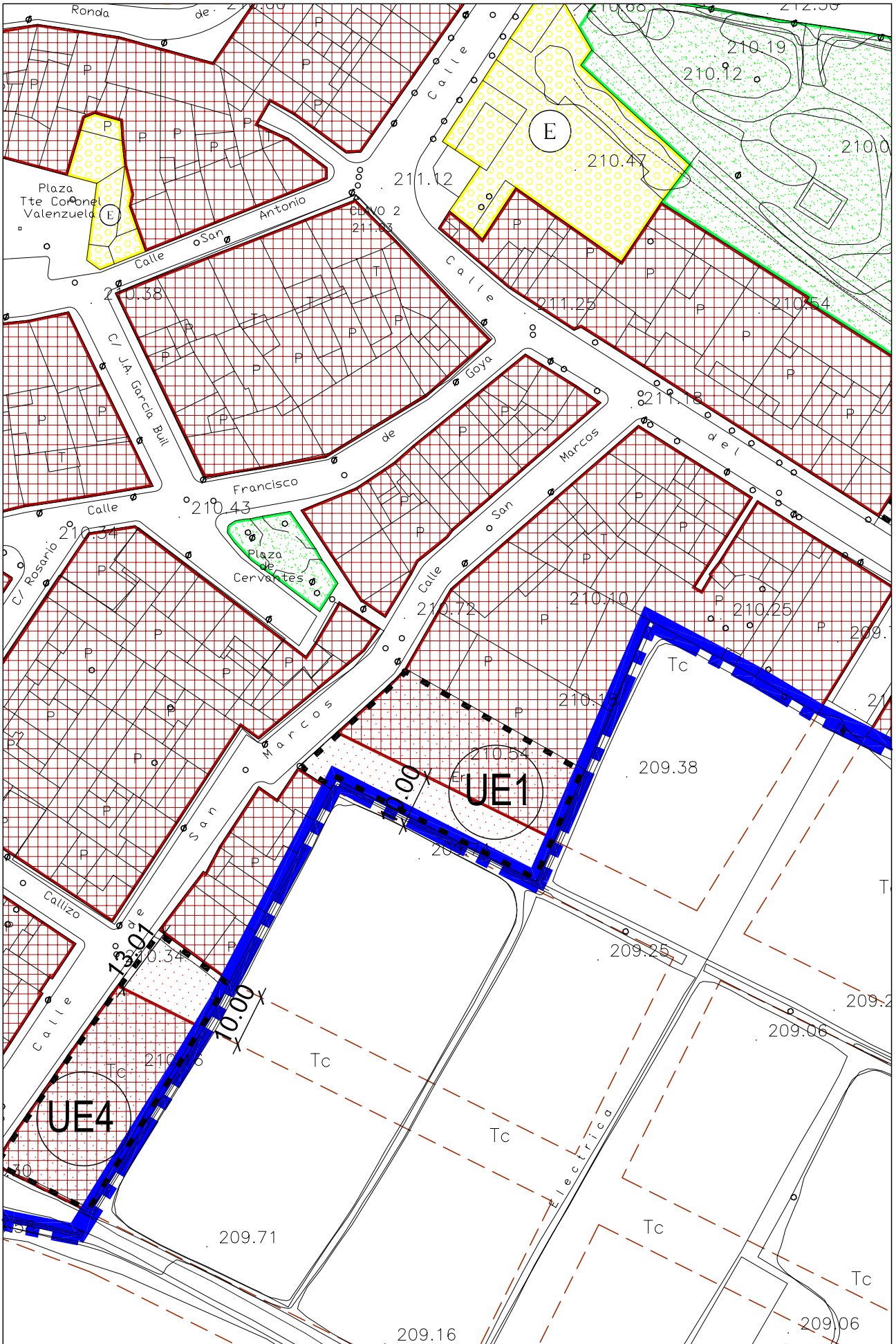
UE-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,12	COMPENSACION	CASCO TRADICIONAL	1,8 m ² /m ² (*)
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	409,43				
1090,32		409,43		680,89	1.225,60
100,00%		37,55%		62,45%	

(*) La edificabilidad de la zona de Casco Tradicional se determina geoméricamente en función de la forma y dimensiones de la parcela, siendo variable. A los solos efectos de cuantificar el aprovechamiento medio, se ha cuantificado la edificabilidad en 1,8 m²/m²

U.E. 1

ESCALA 1/1.000



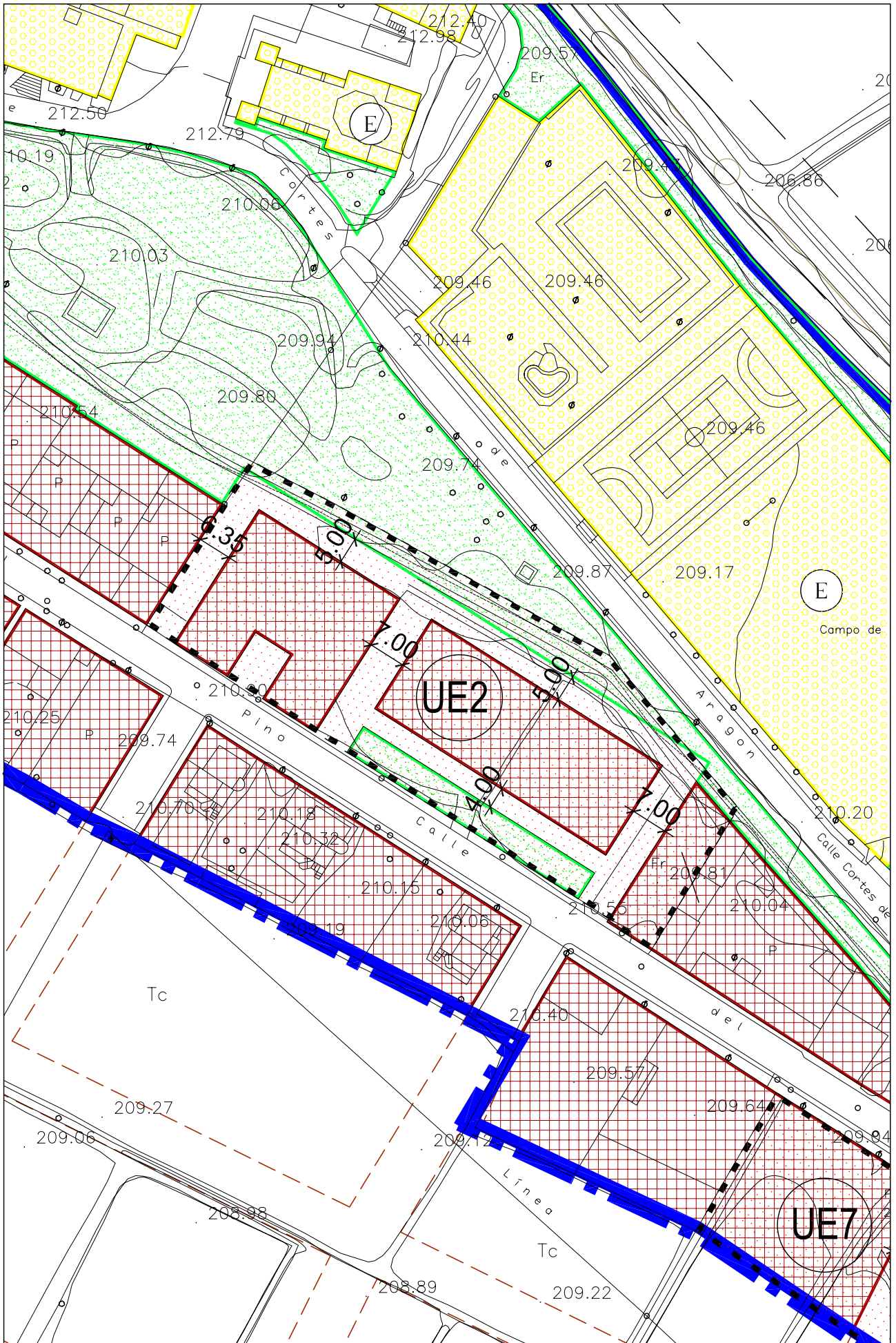
UE-2	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,91	COMPENSACION (EN EJECUCIÓN)	CASCO TRADICIONAL	1,8 m ² /m ² (*)
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	1.460,15	776,95			
4.502,49		2.237,10		2.265,39	4.077,70
100,00%		49,69%		50,31%	

(*) La edificabilidad de la zona de Casco Tradicional se determina geométricamente en función de la forma y dimensiones de la parcela, siendo variable. A los solos efectos de cuantificar el aprovechamiento medio, se ha cuantificado la edificabilidad en 1,8 m²/m²

U.E. 2

ESCALA 1/1.000



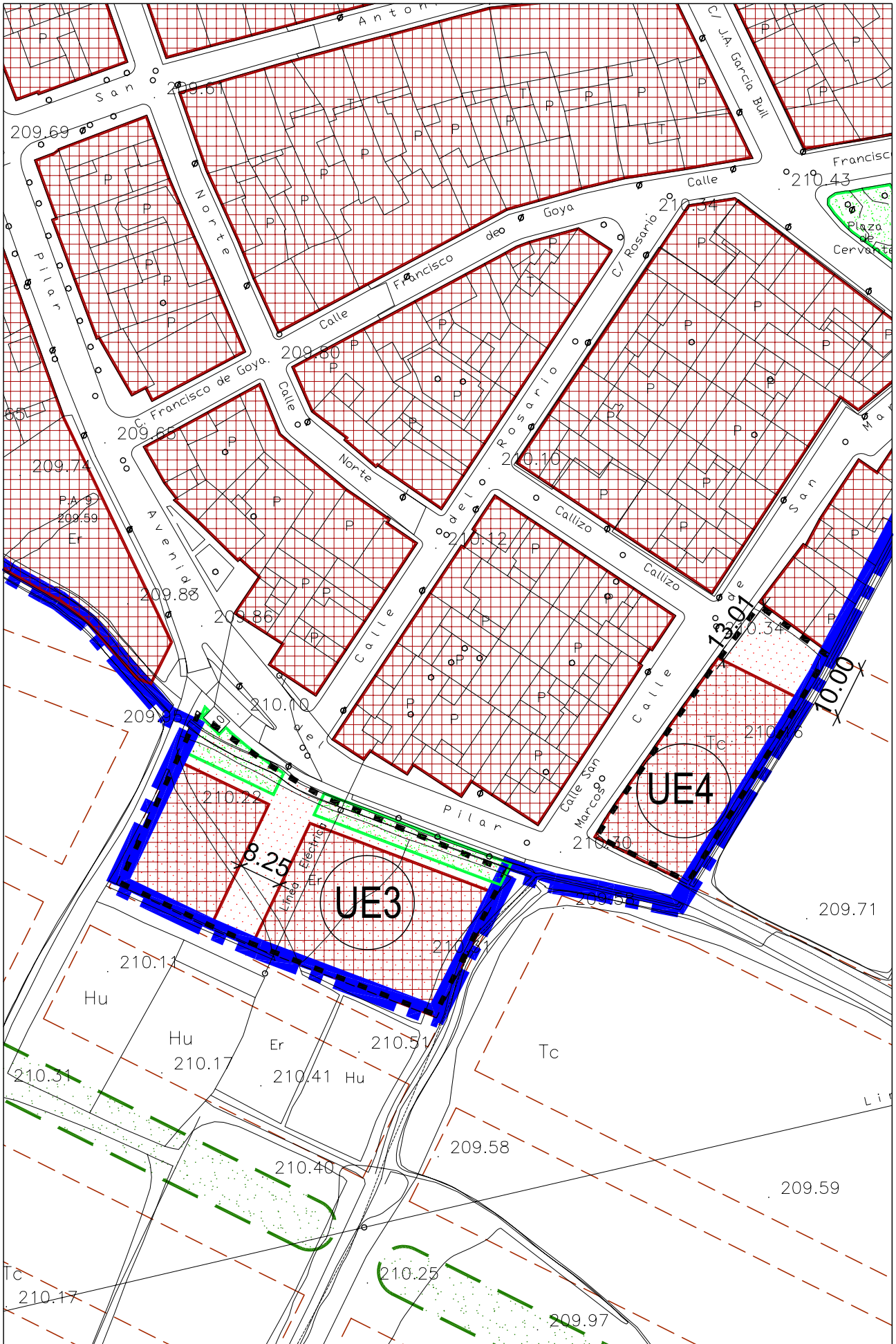
UE-3	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,27	COMPENSACION	CASCO	1,8 m ² /m ² (*)
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90%	(EN EJECUCIÓN)	TRADICIONAL	

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	375,59	275,41			
2.191,15	651,00			1.540,15	2.772,27
100,00%	29,71%			70,29%	

(*) La edificabilidad de la zona de Casco Tradicional se determina geoméricamente en función de la forma y dimensiones de la parcela, siendo variable. A los solos efectos de cuantificar el aprovechamiento medio, se ha cuantificado la edificabilidad en 1,8 m²/m²

U.E. 3

ESCALA 1/1.000



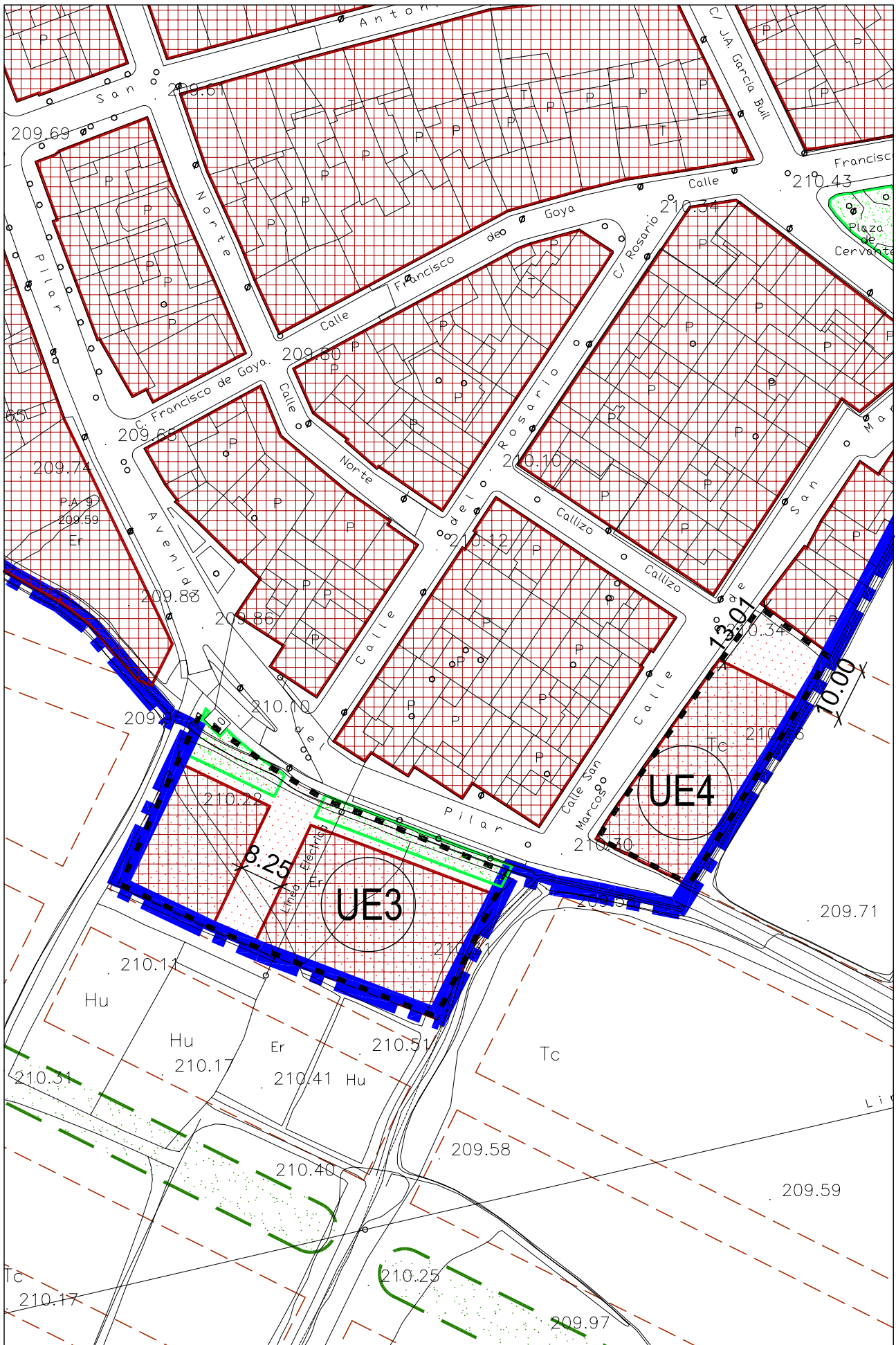
UE-4	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,44	COMPENSACION	CASCO TRADICIONAL	1,8 m ² /m ² (*)
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	202,43				
1.021,03		202,43		818,60	1.473,48
100,00%		19,83%		80,17%	

(*) La edificabilidad de la zona de Casco Tradicional se determina geoméricamente en función de la forma y dimensiones de la parcela, siendo variable. A los solos efectos de cuantificar el aprovechamiento medio, se ha cuantificado la edificabilidad en 1,8 m²/m²

U.E. 4

ESCALA 1/1.000

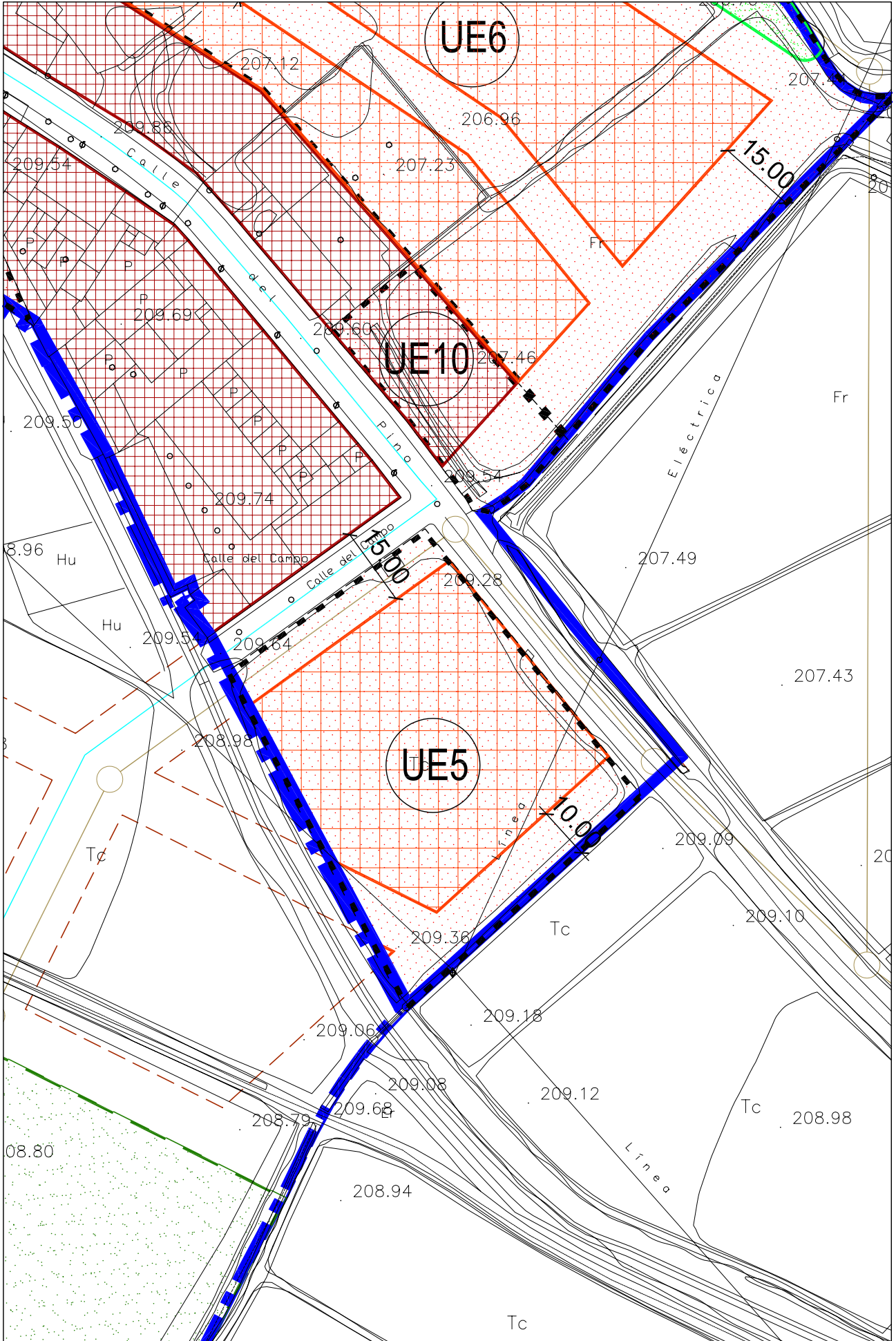


UE-5	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,84	COMPENSACION	POL/150	1,2 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	1.110,26				5188,54
3.732,46	1.110,26			2.622,20	3.146,64
100,00%	29,75%			70,25%	

U.E. 5

ESCALA 1/1.000

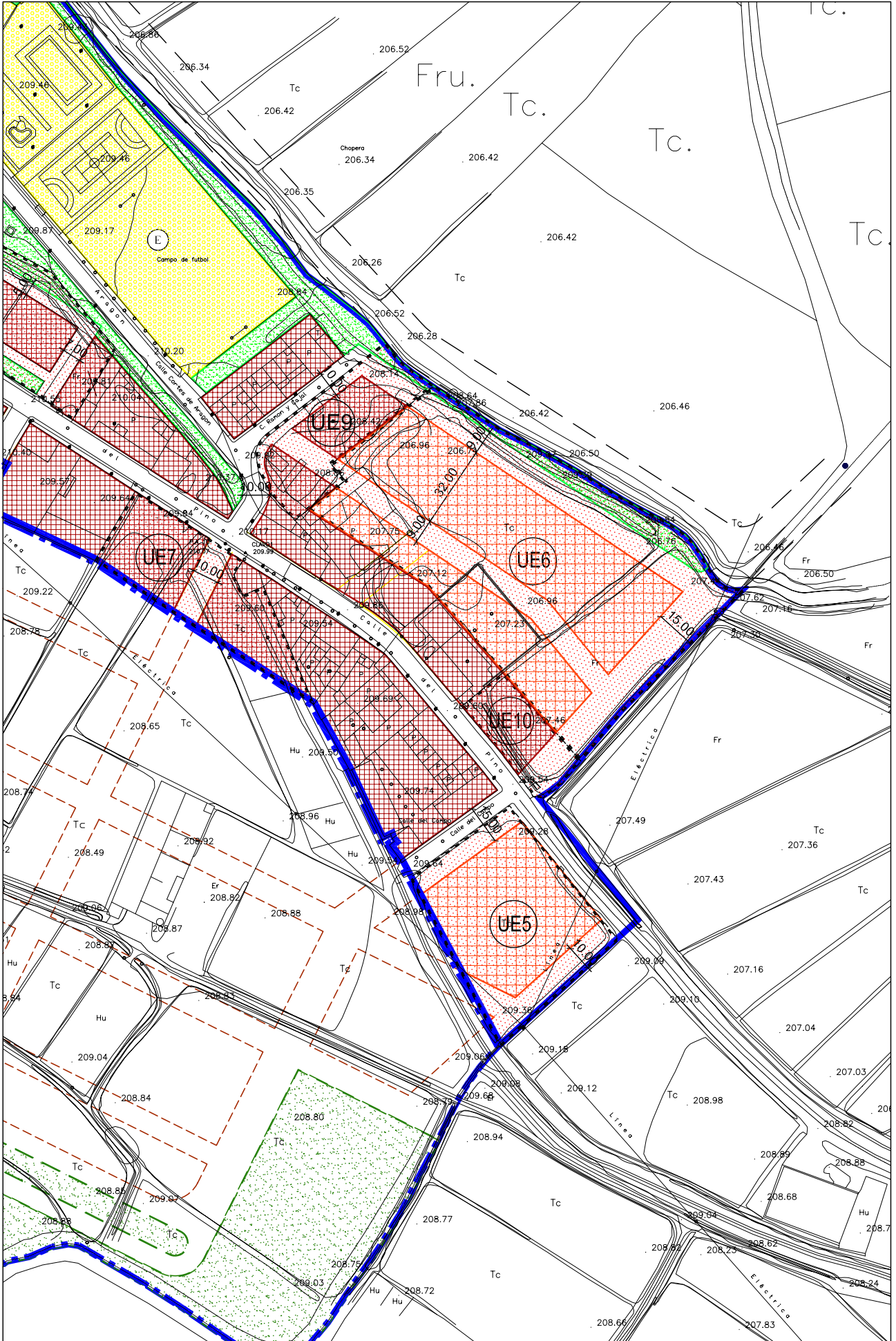


UE-6	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,79	COMPENSACION	POL/150	1,2 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	3.592,78	799,50			
10.851,75		4.392,28		6.549,47	7.751,36
100,00%		40,48%		59,52%	

U.E. 6

ESCALA 1/2.000



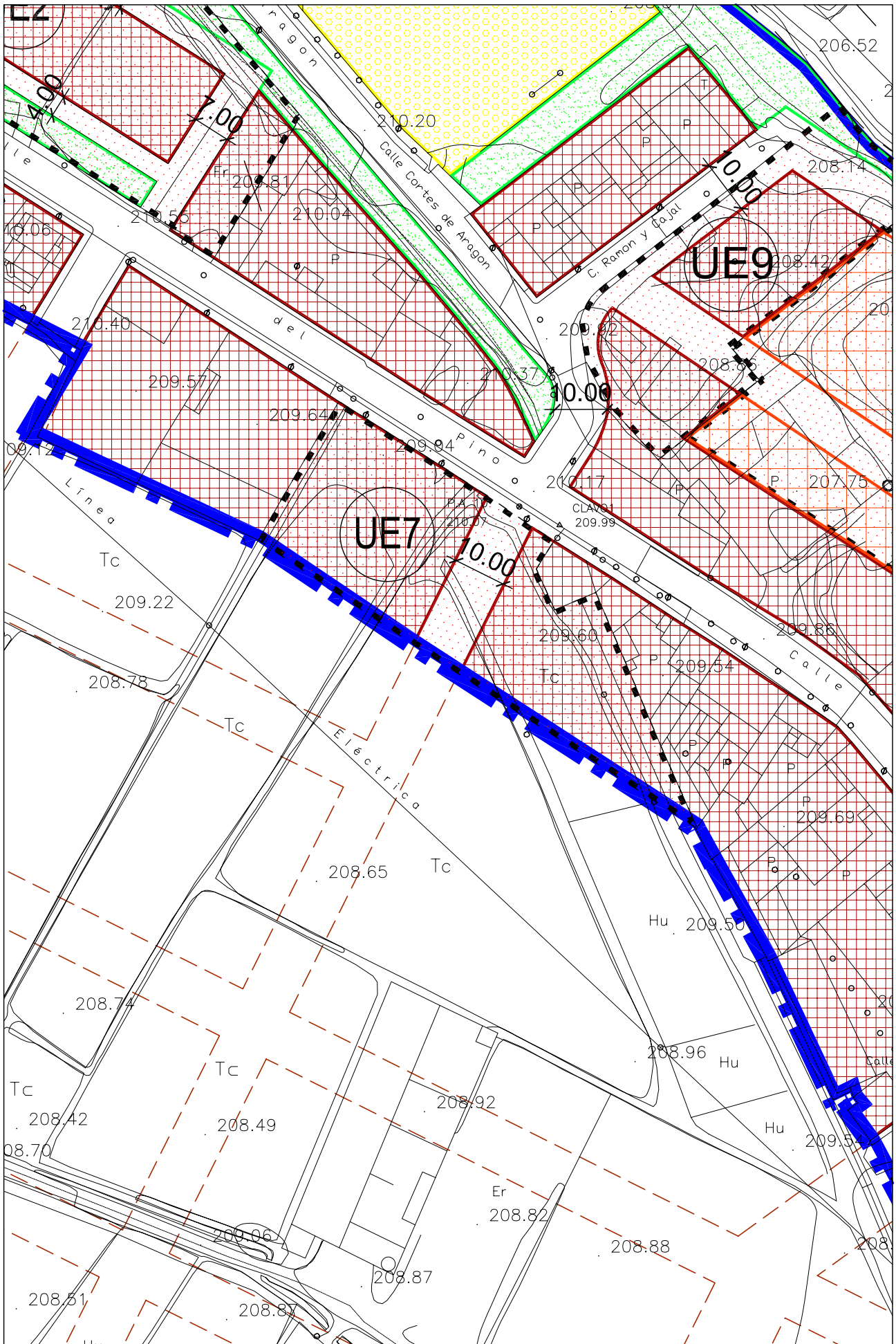
UE-7	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,56	COMPENSACION	CASCO TRADICIONAL	1,8 m ² /m ² (*)
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	316,60				
2.344,37		316,60		2.027,77	3.649,99
100,00%		13,50%		86,50%	

(*) La edificabilidad de la zona de Casco Tradicional se determina geoméricamente en función de la forma y dimensiones de la parcela, siendo variable. A los solos efectos de cuantificar el aprovechamiento medio, se ha cuantificado la edificabilidad en 1,8 m²/m²

U.E. 7

ESCALA 1/1.000

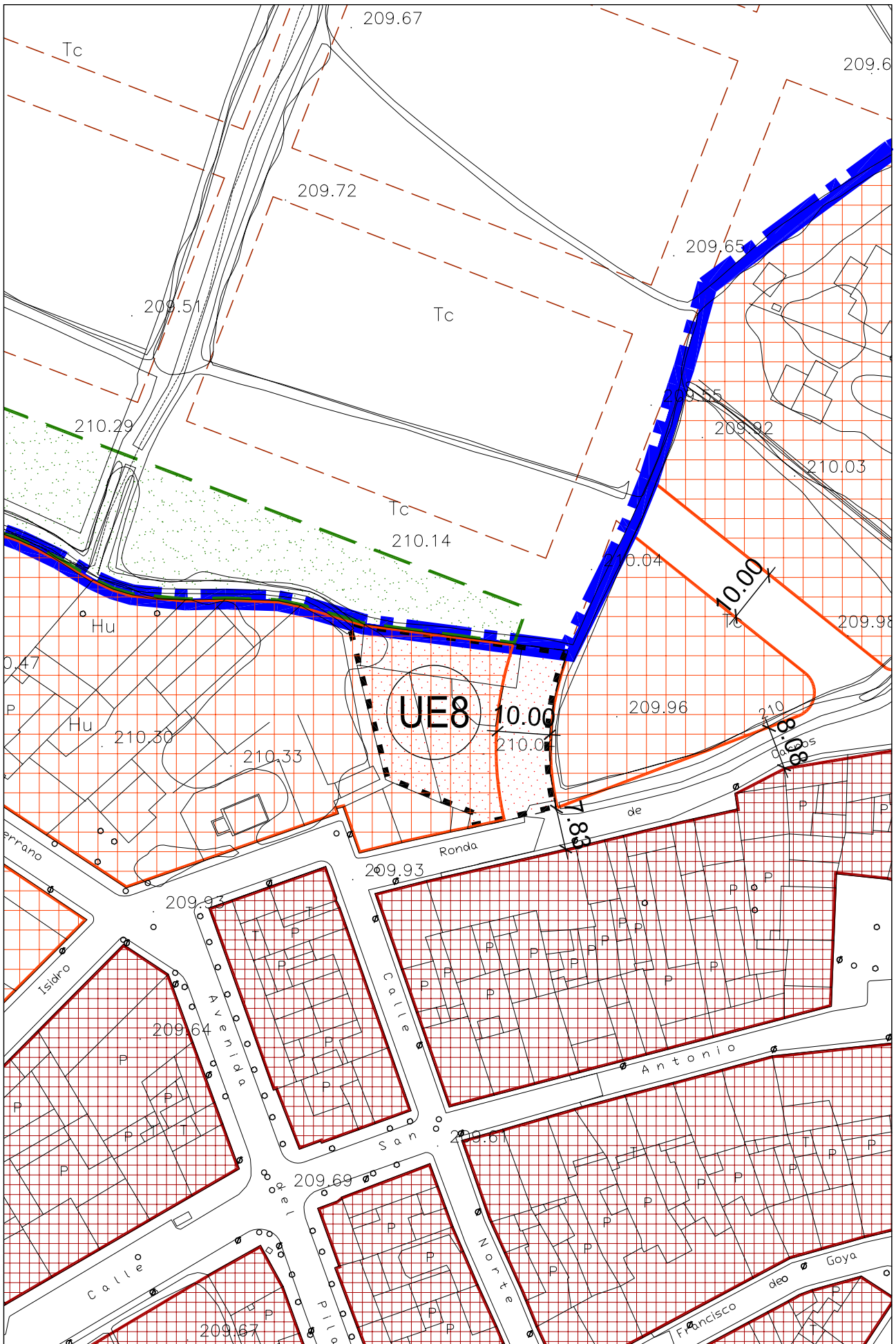


UE-8	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,86	COMPENSACION	POL/150	1,2 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	326,09				
1.161,96	326,09			835,87	1.003,04
100,00%	28,06%			71,94%	

U.E. 8

ESCALA 1/1.000



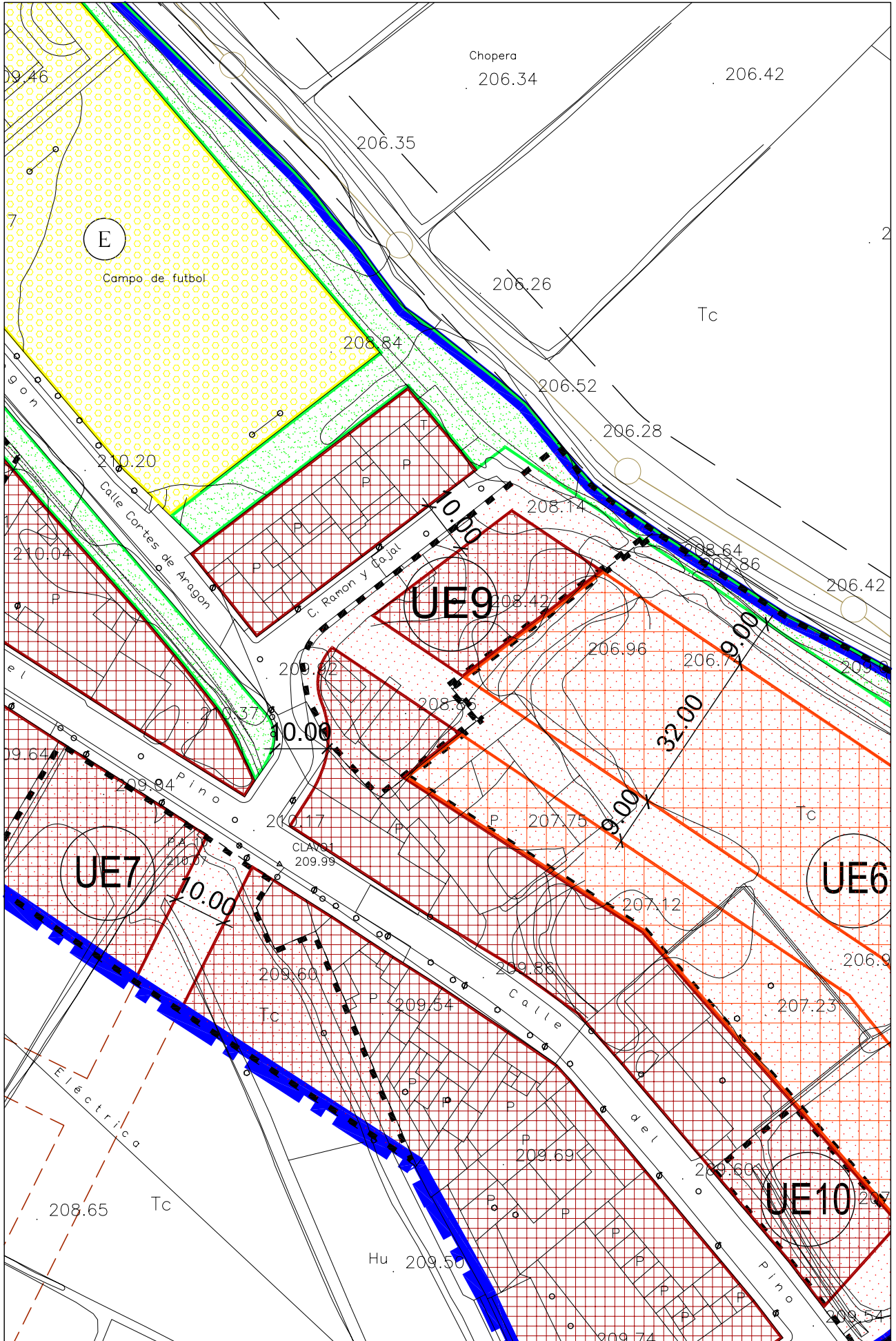
UE-9	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,03	COMPENSACION	CASCO TRADICIONAL	1,8 m ² /m ² (*)
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	704,41	106,86			
1.898,92		811,27		1.087,65	1.957,77
100,00%		42,72%		57,28%	

(*) La edificabilidad de la zona de Casco Tradicional se determina geoméricamente en función de la forma y dimensiones de la parcela, siendo variable. A los solos efectos de cuantificar el aprovechamiento medio, se ha cuantificado la edificabilidad en 1,8 m²/m²

U.E. 9

ESCALA 1/1.000



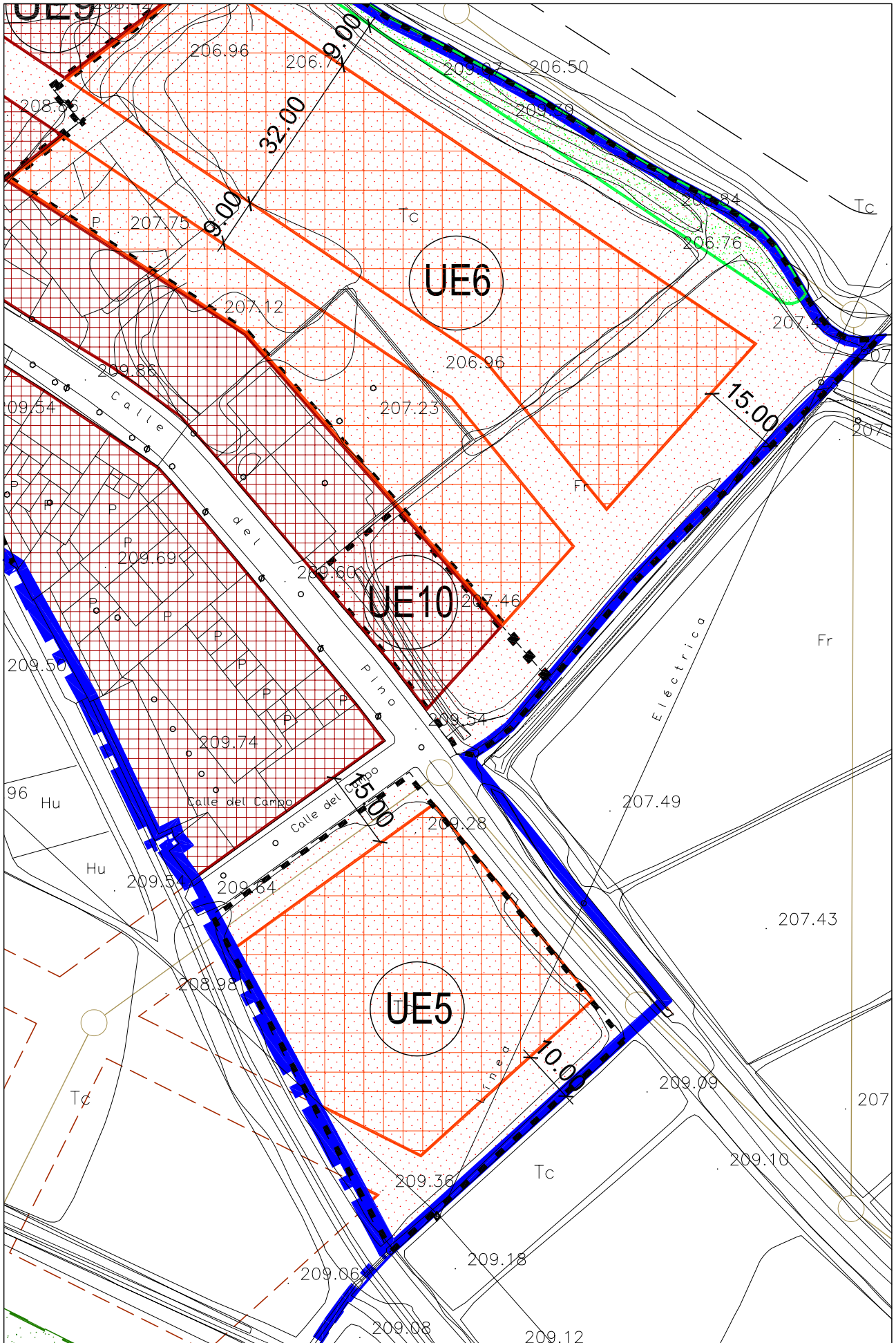
UE-10	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,23	COMPENSACION	CASCO TRADICIONAL	1,8 m ² /m ² (*)
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	312,05				
989,56		312,05		677,51	1.219,52
100,00%		31,53%		68,47%	

(*) La edificabilidad de la zona de Casco Tradicional se determina geoméricamente en función de la forma y dimensiones de la parcela, siendo variable. A los solos efectos de cuantificar el aprovechamiento medio, se ha cuantificado la edificabilidad en 1,8 m²/m²

U.E. 10

ESCALA 1/1.000

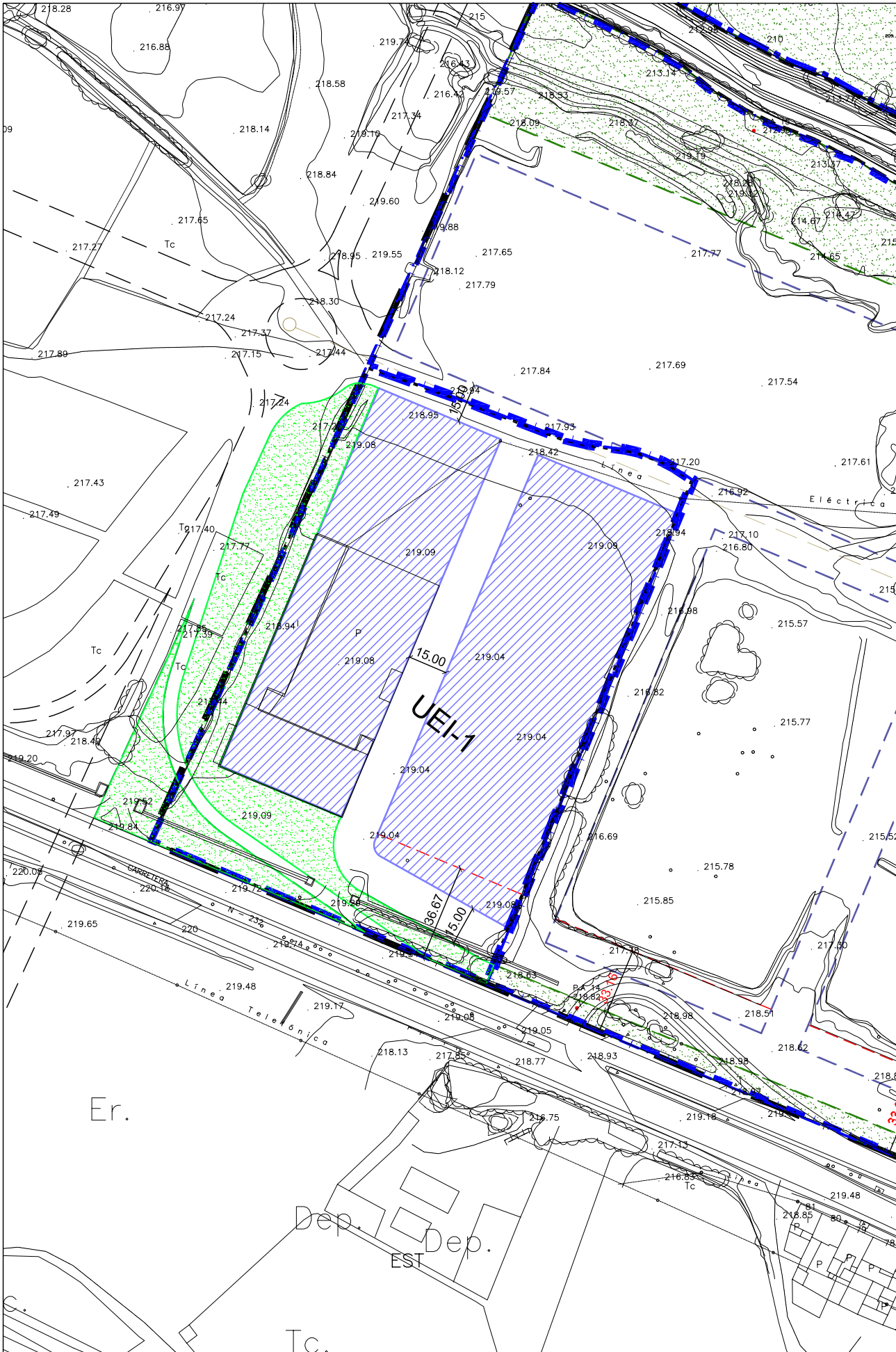


UEI-1	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,77	COMPENSACION	INDUSTRIAL	1,2 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	5.457,76	4.342,29			
27.527,17	9.800,05			17.727,12	21.272,54
100,00%	35,60%			64,40%	

U.E.I. 1

ESCALA 1/2.000

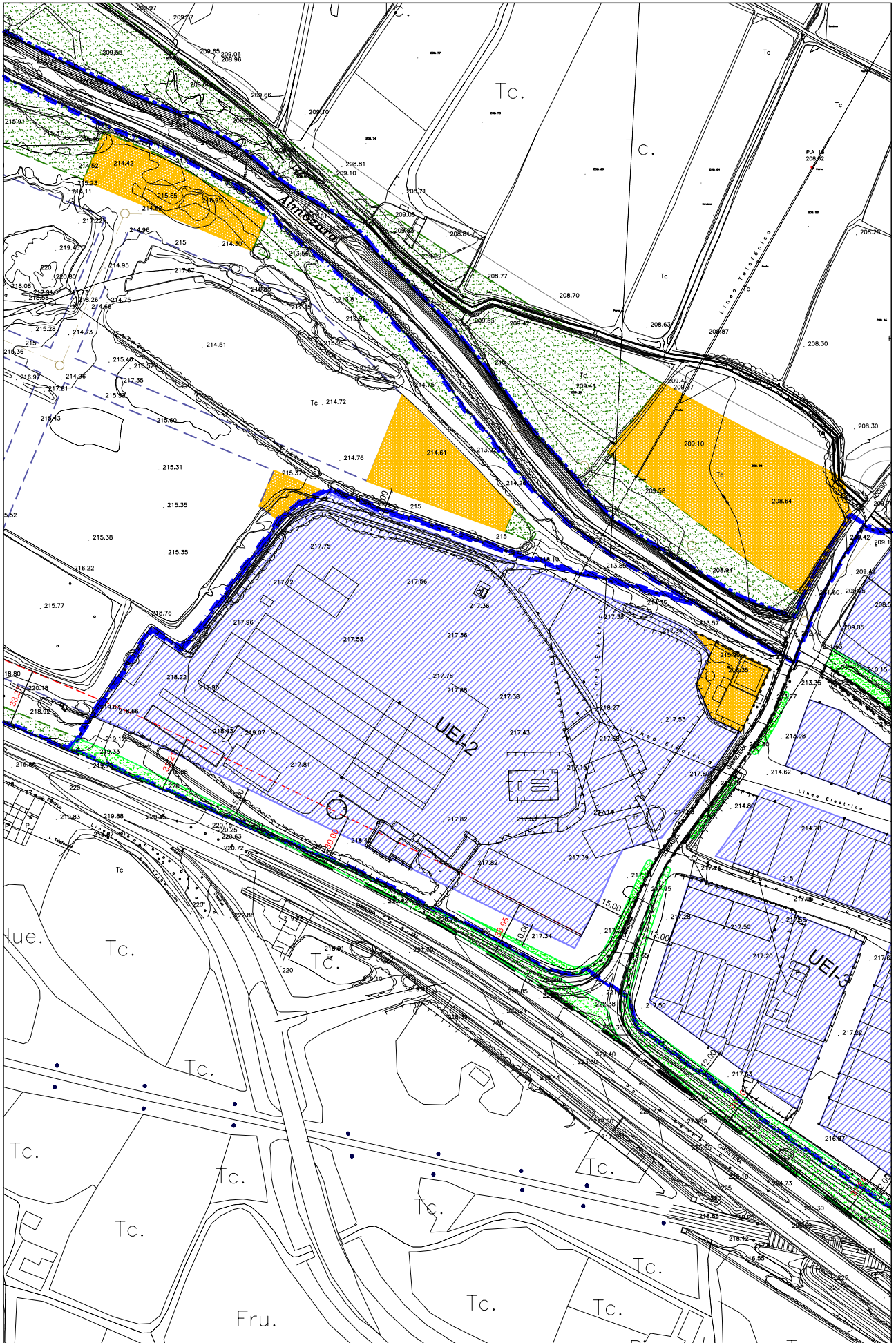


UEI-2	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,01	COMPENSACION	INDUSTRIAL	1,2 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	8.526,08	1.371,17			
62.587,88	9.897,25			52.690,63	63.228,76
100,00%	15,81%			84,19%	

U.E.I. 2

ESCALA 1/3.000

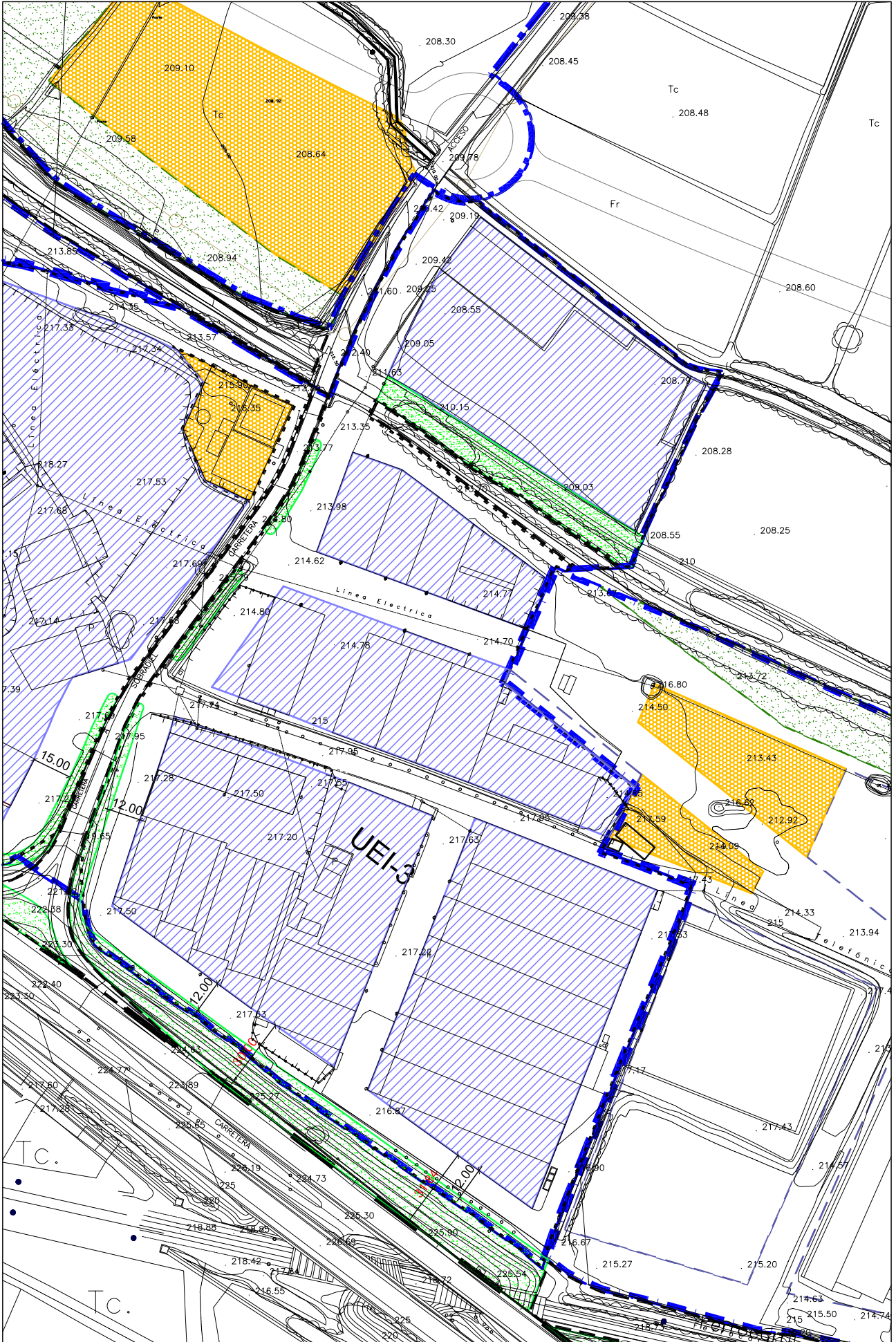


UEI-3	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,77	COMPENSACION	INDUSTRIAL	1,2 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	16.362,76	3.023,18			
54.458,91	19.385,94			35.072,97	42.087,56
100,00%	35,60%			64,40%	

U.E.I. 3

ESCALA 1/2.000



UEI-4	SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,77	COMPENSACION	INDUSTRIAL	1,2 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%			

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO		
	19.916,79	7.457,93			
76.073,56	27.374,72			48.698,84	58.438,61
100,00%	35,98%			64,02%	

