

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

5267

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 26 de octubre de 2016, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (TRPGOU) de Aínsa-Sobrarbe:

I.- No levantar la suspensión acordada por el CPU en la sesión celebrada el día 18 de marzo de 2.016 respecto a las Unidades de Ejecución UE-4 de Arro, UE-5 de Castejón de Sobrarbe, UE-7 y UE-8 de Guaso y UE-10 y UE-11 de Morillo de Tou, pues no se ha aportado informe de las mismas por el organismo de cuenca conforme se requirió en dicho acuerdo.

II.- Mantener también la suspensión para el Suelo Urbano Consolidado de Griébal, en tanto no sea informada por el organismo de cuenca la calificación de servicios terciarios asignada a la totalidad del núcleo e introducida por el presente TRPGOU.

III.- Mostrar conformidad con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, teniendo en cuenta que sigue operando la suspensión respecto al suelo urbano de Griébal y las mencionadas unidades de ejecución y con la prescripción de que se corrijan los errores indicados en el Fundamento de Derecho III y del presente acuerdo, concretamente:

En las Normas Urbanísticas

- En el cuadro de usos permitidos en SNU se mantiene un aparente error ya que las explotaciones agrarias y ganaderas aparecen como incompatibles en el SNU Especial Productivo Agrario (figuran como compatibles en el documento de aprobación provisional y en el art. 5.3.11 de las normas urbanísticas).
- En el cuadro resumen de tipos de obras permitidas (art.8.1.10) siguen apareciendo como grupo de protección: Grupo 4 Conjuntos Urbanos.
- El artículo 8.1.3 sigue haciéndose referencia al grupo cuarto: conjuntos urbanos, como nivel de protección independiente.
- No se corresponde el ámbito de aplicación del artículo 8.1.2 contenido en el título 8 capítulo 1(Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural) de las normas urbanísticas con el contenido en el apartado 1.2 del Catálogo.

En cuanto a las Fichas de Ordenación

- Debe corregirse el cuadro de superficies de la UE-2 de Aínsa ya que no cabe alterar los parámetros urbanísticos que fueron aprobados provisionalmente, reduciéndose la superficie prevista para equipamiento y el porcentaje de superficies destinado a cesiones.
- Deberá reflejarse en la ficha de la UE-5 de Castejón de Sobrarbe el obligatorio cumplimiento para los instrumentos de desarrollo del planeamiento y gestión urbanística de la prescripción establecida en el informe de la Diputación Provincial de Huesca de fecha 8 de abril de 2011 respecto a la carretera HU-V-3611.



Respecto al Catálogo

- El catálogo mantiene erróneamente los apartados 1.3.d) y 2.1.4 pues la redacción prevista para los Conjuntos Urbanos se elimina de las normas urbanísticas ya que los conjuntos urbanos se integran en el Grupo Primero (Nivel Integral).
- Sigue apareciendo en el apartado 2.1.4 del catálogo y en el cuadro-resumen del mismo el grupo de conjuntos urbanos que ha sido suprimido de las normas urbanísticas.

En cuanto a la Documentación Gráfica:

 En los planos del núcleo de Aínsa se sigue reflejando la leyenda de "Zona Eras" y la calificación de algunas parcelas con dicha regulación.

Al efecto se da publicidad a las siguientes normas urbanísticas del TRPGOU de Ainsa-Sobrarbe(Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 5/1999 de Urbanística de Aragón, el Art. 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el Art. 143 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba 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).

Debiendo recordar en este punto que las normas urbanísticas no resultarán de aplicación a los ámbitos suspendidos y a las cuestiones pendientes de corrección especificadas en el acuerdo.

Huesca a 1 de diciembre de 2016. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

NORMAS-AINSA



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

INDICE

TITULO 1 DISPO	DSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	21
CAPITULO 1 VI	GENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	21
Art. 1.1.1	Objeto, Ámbito y Antecedentes de las Normas del Plan General	21
Art. 1.1.2	Vigencia de las Normas del PGOU	21
Art. 1.1.3	Revisión del PGOU	21
Art. 1.1.4	Modificación del PGOU	22
Art. 1.1.5	Efectos de la aprobación del Plan General	22
Art. 1.1.6	Referencias Normativas	22
	ÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL AN GENERAL	25
SECCIÓN 1º	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO	25
Art. 1.2.1	Estructuración del Suelo	25
Art. 1.2.2	Sistemas Generales	25
Art. 1.2.3	Clasificación del Suelo	25
Art. 1.2.4	Calificación del Suelo	25
Art. 1.2.5	División del suelo en razón de su ordenación detallada	26
	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS	27
Art. 1.2.6	Competencias	27
Art. 1.2.7	Instrumentos de desarrollo del PGOU	28
Art. 1.2.8	Figuras de Planeamiento	28
Art. 1.2.9	Figuras Complementarias	28
	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	28
Art. 1.2.10	Objeto	28
Art. 1.2.11	Condiciones previas a toda actuación urbanística	28
Art. 1.2.12	Reparcelación	29
Art. 1.2.13	Parcelaciones urbanísticas	29
CAPITULO 3 IN	STRUMENTOS DE EJECUCIÓN	33
SECCIÓN 1º	DISPOSICIONES GENERALES	33
Art. 1.3.1	Clases de Proyectos	33
Art. 1.3.2	Condiciones generales de los proyectos técnicos	33
SECCIÓN 2º	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS	34
Art. 1.3.3	Definición de los proyectos de obras ordinarias	34
Art. 1.3.4	Definición de los proyectos de urbanización	34
Art. 1.3.5	Aprobación de los proyectos de urbanización	34



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 1.3.6	Condiciones generales de las obras de urbanización	34
Art. 1.3.7	Recepción de las obras.	37
SECCIÓN 3º F	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN3	38
Art. 1.3.8	Definición, y clases de las obras de edificación	38
Art. 1.3.9	Obras en los edificios	38
Art. 1.3.10	Obras de nueva edificación	39
Art. 1.3.11	Obras de demolición	39
SECCIÓN 4º F	PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES4	10
Art. 1.3.12	Definición	40
Art. 1.3.13	Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones	10
Art. 1.3.14	Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones	40
CAPITULO 4 IN	TERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO 4	l3
SECCIÓN 1º L	ICENCIAS URBANÍSTICAS4	13
Art. 1.4.1	Actos sujetos a licencia municipal	13
Art. 1.4.2	Tipos de licencias urbanísticas	43
Art. 1.4.3	Licencias de parcelación	43
Art. 1.4.4	Licencias de obras	15
Art. 1.4.5	Licencias de obras de urbanización	15
Art. 1.4.6	Licencias de obras de edificación	16
Art. 1.4.7	Transmisión de licencias de obras	16
Art. 1.4.8	Modificaciones de las licencias	46
Art. 1.4.9	Caducidad y suspensión de licencias de obras	16
Art. 1.4.10	Control de la ejecución de las obras	17
Art. 1.4.11	Revocación de licencias de obras	17
Art. 1.4.12	Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución	48
Art. 1.4.13	Demoliciones	18
Art. 1.4.14	Excavaciones y movimientos de tierra	18
	Licencias de obras para otras actuaciones urbanísticas	
	Licencias de actividades e instalaciones	
Art. 1.4.17	Resolución Única	19
Art. 1.4.18	Licencias de ocupación o funcionamiento	19
SECCIÓN 2º I	NFORMACIÓN URBANÍSTICA	50
Art. 1.4.19	Publicidad del Planeamiento	50
Art. 1.4.20	Consulta directa	50
Art. 1.4.21	Consultas previas	51
	Informes urbanísticos	
Art. 1.4.23	Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes	51

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPITULO 5 DE	BER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES	. 55
	EBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES	
II	NMUEBLES	
Art. 1.5.1	Obligaciones de conservación	
Art. 1.5.2	Contenido del deber de conservación	55
Art. 1.5.3	Órdenes de ejecución para la conservación	55
Art. 1.5.4	Contribución de los inquilinos al deber de conservación	56
	ONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE OLARES	56
Art. 1.5.5	Contenido del deber de conservación	56
Art. 1.5.6	Destino provisional de los solares	56
SECCIÓN 3º II	NFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO	57
Art. 1.5.7	Infracciones	57
Art. 1.5.8	Derribo de edificios catalogados	57
Art. 1.5.9	Orden municipal de ejecución	57
SECCIÓN 4º E	STADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	57
Art. 1.5.10	Procedencia de la declaración de ruina	57
Art. 1.5.11	Obras de reparación	57
Art. 1.5.12	Bienes Catalogados	57
	Obligación de demoler	
	Declaración de ruina	
Art. 1.5.15	Expediente contradictorio	58
CAPITULO 6 RÉ	GIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	. 61
Art. 1.6.1	Generalidades	61
Art. 1.6.2	Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación	61
Art. 1.6.3	Edificaciones fuera de ordenación	61
Art. 1.6.4	Construcciones e instalaciones de carácter provisional	62
TITULO 2 NORM	IAS DE LOS USOS	.65
CAPITULO 1 CO	NDICIONES GENERALES DE LOS USOS	. 65
Art. 2.1.1	Finalidad	65
SECCIÓN 2º L C	IMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE ARÁCTER GENERAL	65
Art. 2.1.2	Definición	65
Art. 2.1.3	Aplicación	65
Art. 2.1.4	Calificación de Actividades	66
SECCIÓN 3º C	OMPATIBILIDAD ENTRE USOS	66
Art. 2.1.5	Definición	66

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 2.1.6	Usos característicos	66
Art. 2.1.7	Usos compatibles	66
Art. 2.1.8	Usos permitidos	66
Art. 2.1.9	Usos prohibidos	67
Art. 2.1.10	Usos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU	67
Art. 2.1.11	Usos tolerados	67
Art. 2.1.12	Usos fuera de ordenación	67
SECCIÓN 4º L L	IMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE	68
Art. 2.1.13	Definición	68
Art. 2.1.14	Situaciones de los Usos	68
Art. 2.1.15	Limitaciones generales	68
CAPITULO 2 CO	ONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	71
SECCIÓN 1º D	DETERMINACIONES GENERALES	71
Art. 2.2.1	Definición	71
Art. 2.2.2	Clasificación de los usos por su finalidad	71
Art. 2.2.3	Diferentes usos en un mismo edificio	72
Art. 2.2.4	Actividades permisibles	72
Art. 2.2.5	Locales en sótano	72
SECCIÓN 2º U	JSO RESIDENCIAL	73
Art. 2.2.6	Definición y clases	73
Art. 2.2.7	Vivienda exterior	
Art. 2.2.8	Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones	74
Art. 2.2.9	Altura de techos	75
SECCIÓN 3º U	ISOS PRODUCTIVOS	75
Art. 2.2.10	Definición y clases	75
Art. 2.2.11	•	
SECCIÓN 4º L	JSOS DE SERVICIOS TERCIARIOS	77
Art. 2.2.12	Definición y clases	77
	Aplicación	
	Normativa de aplicación	
Art. 2.2.15	Aseos	79
Art. 2.2.16	Dimensiones	79
Art. 2.2.17	Accesibilidad, circulaciones y dotación de estacionamientos	79
Art. 2.2.18	Aseos	80
Art. 2.2.19	Dimensiones	80
Art. 2.2.20	Accesibilidad, circulaciones y dotación de estacionamientos	80
Art. 2.2.21	Altura libre de pisos	80
Art. 2.2.22	Aseos	80

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 2.2.23	Condiciones de los despachos profesionales domésticos	. 81
Art. 2.2.24	Dimensiones	. 81
Art. 2.2.25	Accesibilidad, circulaciones y dotación de estacionamientos	. 81
Art. 2.2.26	Aseos	. 82
Art. 2.2.27	Condiciones de los locales de ocio y recreo	. 82
	JSO DE EQUIPAMIENTOS	
	Aplicación, definición y clases	
	Compatibilidad de usos	
Art. 2.2.30	Sustitución de los usos dotacionales existentes	. 84
SECCIÓN 6º F	RED VIARIA	. 84
Art. 2.2.31	Definición	. 84
Art. 2.2.32	Viales de titularidad privada	. 84
Art. 2.2.33	Trazado en planta del viario	. 84
Art. 2.2.34	Pendientes del viario y trazado de vías peatonales	. 85
Art. 2.2.35	Pavimentación de las vías públicas	. 85
SECCIÓN 7º D	OTACIONES DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	. 86
Art. 2.2.36	Definición y clases	. 86
Art. 2.2.37	Condiciones de los parques suburbanos	. 87
Art. 2.2.38	Parques urbanos	. 87
Art. 2.2.39	Parques deportivos	. 88
Art. 2.2.40	Jardines	. 88
Art. 2.2.41	Áreas ajardinadas	. 88
SECCIÓN 8º D	OOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	. 88
	Desarrollo de los servicios	
Art. 2.2.43	Ejecución de los servicios	. 89
TITULO 3 NORM	IAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	93
	RÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA	
ED	DIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	93
SECCIÓN 1º D	DETERMINACIONES GENERALES	. 93
Art. 3.1.1	Definición	. 93
Art. 3.1.2	Capacidad de edificar	. 93
Art. 3.1.3	Clases de condiciones	. 93
SECCIÓN 2º C	CONDICIONES DE LA PARCELA	. 94
Art. 3.1.4	Definición	
Art. 3.1.5	Relación entre edificación y parcela	
Art. 3.1.6	Segregación y agregación de parcelas	. 94
Art. 3.1.7	Linderos	. 94

11137

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

	Art. 3.1.8	Superficie de la parcela	95
	Art. 3.1.9	Parcela edificable	95
	Art. 3.1.10	Condiciones para la edificación de una parcela	95
	Art. 3.1.11	Solar	95
SE		CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	96
		Definición	
		Elementos de referencia	
		Referencias altimétricas del terreno	
		Referencias de la edificación	
		Posición de la edificación respecto a la alineación	
		Fondo edificable	
		Área de movimiento de la edificación	
SE		CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA	
		EDIFICACIÓN	
		Definición	
		Ocupación o superficie ocupada	
		Superficie ocupable	
		Coeficiente de ocupación	
	Art. 3.1.23	Superficie libre de parcela	98
SE	ECCIÓN 5º C	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	98
		SONDIOIONEO DE EDITIONDIEIDAD I AI NOVEONAIMENTO	
	Art. 3.1.24	Definición	98
	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25	Definición	98 98
	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25	Definición	98 98
	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26	Definición	98 98
	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27	Definición	98 98 99
	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28	Definición	98 98 99 99
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29	Definición Superficie construida o edificada por planta Superficie construida total Superficie útil Superficie edificable Coeficiente de edificabilidad CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS	98 99 99 99
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29	Definición	98 99 99 99 99
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30	Definición Superficie construida o edificada por planta Superficie construida total Superficie útil Superficie edificable Coeficiente de edificabilidad CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES. Definición	989999999999
SI	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31	Definición Superficie construida o edificada por planta Superficie construida total Superficie útil Superficie edificable Coeficiente de edificabilidad CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES Definición Alturas medidas en el edificio	989999999999100
SI	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32	Definición Superficie construida o edificada por planta Superficie construida total Superficie útil Superficie edificable Coeficiente de edificabilidad CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES Definición Alturas medidas en el edificio. Cota de origen y referencia	9899999999100100100
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32	Definición	9899999999100100100
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32 Art. 3.1.33	Definición Superficie construida o edificada por planta Superficie construida total Superficie útil Superficie edificable Coeficiente de edificabilidad CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES Definición Alturas medidas en el edificio Cota de origen y referencia Altura en unidades métricas Altura de número de plantas	98999999100100100100100
SI	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32 Art. 3.1.33 Art. 3.1.34 Art. 3.1.35	Definición	98999999100100100100101
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32 Art. 3.1.33 Art. 3.1.34 Art. 3.1.35	Definición Superficie construida o edificada por planta Superficie construida total Superficie útil Superficie edificable Coeficiente de edificabilidad CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES Definición Alturas medidas en el edificio Cota de origen y referencia Altura en unidades métricas Altura de número de plantas Criterios para la medición de alturas	98999999100100100100101101
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32 Art. 3.1.33 Art. 3.1.34 Art. 3.1.35 Art. 3.1.36	Definición	98999999100100100101101101104
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C E Art. 3.1.30 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32 Art. 3.1.33 Art. 3.1.34 Art. 3.1.35 Art. 3.1.35 Art. 3.1.36 Art. 3.1.37	Definición	98999999100100100101101101105105
SE	Art. 3.1.24 Art. 3.1.25 Art. 3.1.26 Art. 3.1.27 Art. 3.1.28 Art. 3.1.29 ECCIÓN 6º C Art. 3.1.31 Art. 3.1.31 Art. 3.1.32 Art. 3.1.34 Art. 3.1.35 Art. 3.1.36 Art. 3.1.37 Art. 3.1.37 Art. 3.1.38	Definición Superficie construida o edificada por planta Superficie construida total Superficie útil Superficie edificable Coeficiente de edificabilidad CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES Definición Alturas medidas en el edificio Cota de origen y referencia Altura en unidades métricas Altura de número de plantas Criterios para la medición de alturas Construcciones por encima de la altura máxima Tamaño del edificio	98999999100100100101101104105105

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

	Art. 3.1.42	Planta	. 106
CAPITUL		ONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LAS	111
	Art. 3.2.1	Definición	. 111
	Art. 3.2.2	Aplicación	. 111
SE	CCIÓN 2º C	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES	. 111
	Art. 3.2.3	Local	. 111
	Art. 3.2.4	Local exterior	. 111
	Art. 3.2.5	Pieza habitable	. 111
	Art. 3.2.6	Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	. 111
	Art. 3.2.7	Ventilación e iluminación de piezas habitables	. 112
	Art. 3.2.8	Ventilación e iluminación de escaleras	. 112
SE	CCIÓN 3º C	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES	. 113
	Art. 3.2.9	Patios	. 113
	Art. 3.2.10	Anchura de patios	. 113
	Art. 3.2.11	Medición de la altura de los patios	. 113
	Art. 3.2.12	Dimensión de los patios cerrados de parcela	. 113
	Art. 3.2.13	Cota de pavimentación	. 114
	Art. 3.2.14	Patios mancomunados	. 114
	Art. 3.2.15	Dimensiones de los patios de parcela abiertos	. 114
CAPITUL		ONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN	
		S EDIFICACIONES.	
	Art. 3.3.1	Definición y condiciones generales	
	Art. 3.3.2	Aplicación	. 117
SE	CCIÓN 2º D	OOTACIONES DE SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES	
	Art. 3.3.3	Ordenanzas y normas concernientes a la edificación	. 117
SE	CCIÓN 3º E	OTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES	. 117
	Art. 3.3.4	Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento	. 117
	Art. 3.3.5	Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento	. 118
	Art. 3.3.6	Reducción de la dotación derivada de las características del edificio	. 118
	Art. 3.3.7	Dimensiones de las plazas	
	Art. 3.3.8	Situación de los estacionamientos y garajes	
	Art. 3.3.9	Acceso para peatones	
	Art. 3.3.10	Condiciones de los accesos	
	Art. 3.3.11	Accesos a los estacionamientos y garajes	
	Art. 3.3.12	Pasillos de circulación	
	Art. 3.3.13	Rampas v gálibos	. 121

00-000-U/0



00-000-U/0

Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

	Art. 3.3.14	Dotaciones exigibles según el uso	121
CAPITU		ONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LAS	
	ED	IFICACIONES	
	Art. 3.4.1	Definición	
	Art. 3.4.2	Aplicación	
	Art. 3.4.3	Acceso a las edificaciones	
	Art. 3.4.4	Puerta de acceso	127
	Art. 3.4.5	Circulación interior	127
CAPITU	ILO 5 CC	ONDICIONES AMBIENTALES	
	Art. 3.5.1	Definición	131
	Art. 3.5.2	Aplicación	131
	Art. 3.5.3	Compatibilidad de actividades	
	Art. 3.5.4	Lugares de observación de las condiciones	131
	Art. 3.5.5	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas	131
	Art. 3.5.6	Ruidos	131
	Art. 3.5.7	Vibraciones	132
	Art. 3.5.8	Deslumbramientos	132
	Art. 3.5.9	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos	133
	Art. 3.5.10	Evacuación de las aguas y contaminación	133
CAPITU	ILO 6 CC	ONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL	139
CAPITU	ILO 6 CO Art. 3.6.1	ONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL	
CAPITU			139
CAPITU	Art. 3.6.1	Contenido	139 139
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2	Contenido	139 139 139
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3	Contenido	139 139 139 140
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4	Contenido	139 139 139 140 140
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5	Contenido	139 139 139 140 140 142
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6	Contenido	139 139 140 140 142 142
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7	Contenido	139 139 140 142 142
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8	Contenido	139 139 140 142 142 142 143
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9	Contenido	139 139 140 142 142 143
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9 Art. 3.6.10 Art. 3.6.11	Contenido	139 139 140 142 142 143 143
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9 Art. 3.6.10 Art. 3.6.11	Contenido	139 139 140 142 142 142 143 143 143
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9 Art. 3.6.10 Art. 3.6.11 Art. 3.6.12 Art. 3.6.13	Contenido	139 139 140 142 142 142 143 143 144
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9 Art. 3.6.10 Art. 3.6.11 Art. 3.6.12 Art. 3.6.13	Contenido	139 139 140 142 142 143 143 143 144 144
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9 Art. 3.6.10 Art. 3.6.11 Art. 3.6.12 Art. 3.6.13 Art. 3.6.14 Art. 3.6.15	Contenido	139 139 140 142 142 143 143 143 144 145
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9 Art. 3.6.10 Art. 3.6.11 Art. 3.6.12 Art. 3.6.13 Art. 3.6.14 Art. 3.6.15 Art. 3.6.15	Contenido	139 139 140 142 142 143 143 143 144 145 145
CAPITU	Art. 3.6.1 Art. 3.6.2 Art. 3.6.3 Art. 3.6.4 Art. 3.6.5 Art. 3.6.6 Art. 3.6.7 Art. 3.6.8 Art. 3.6.9 Art. 3.6.10 Art. 3.6.11 Art. 3.6.12 Art. 3.6.13 Art. 3.6.14 Art. 3.6.15 Art. 3.6.16 Art. 3.6.16	Contenido	139 139 140 142 142 143 143 144 145 145 145

CSVYF2BQ892NVEUANBOP



00-000-U/0

Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 3.6.20	Protección del arbolado
TITULO 4 RÉGI	MEN DEL SUELO URBANO149
CAPITULO 1 DE	TERMINACIONES GENERALES 149
SECCIÓN 1º [DETERMINACIONES GENERALES149
Art. 4.1.1	Definición y delimitación
Art. 4.1.2	Contenidos y Categorías
Art. 4.1.3	Régimen urbanístico de la propiedad150
Art. 4.1.4	Deberes legales de los propietarios
Art. 4.1.5	Facultades urbanísticas de la propiedad
Art. 4.1.6	Condiciones particulares de cada zona de Suelo Urbano 151
SECCIÓN 2º Á	REAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO151
Art. 4.1.7	Ámbito y características
SECCIÓN 3º L	UNIDADES DE EJECUCIÓN151
Art. 4.1.8	Ámbito y características
Art. 4.1.9	Régimen urbanístico
CAPITULO 2 NÚ	CLEO URBANO DE AÍNSA 155
SECCIÓN 1º 0	CASCO ANTIGUO155
Art. 4.2.1	Ámbito y características
Art. 4.2.2	Aplicación
Art. 4.2.3	Obras admitidas
Art. 4.2.4	Condiciones de parcela
Art. 4.2.5	Limitaciones de posición
Art. 4.2.6	Fondo edificable máximo
Art. 4.2.7	Ocupación
Art. 4.2.8	Edificabilidad
Art. 4.2.9	Altura de plantas
Art. 4.2.10	Altura de la edificación
Art. 4.2.11	Salientes y vuelos
Art. 4.2.12	Longitud de fachada157
Art. 4.2.13	Condiciones de adecuación formal
Art. 4.2.14	Densidad del uso característico
Art. 4.2.15	Usos compatibles
Art. 4.2.16	Usos prohibidos
SECCIÓN 2º E	EDIFICACIÓN INTENSIVA159
Art. 4.2.17	Ámbito y características
Art. 4.2.18	Aplicación
	Obras admitidas

CSVYF2BQ892NVEUANBOP



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe

Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.2.2	20 Condiciones de parcela	160
Art. 4.2.2	21 Limitaciones de posición	160
Art. 4.2.2	22 Fondo edificable máximo	160
Art. 4.2.2	23 Ocupación	161
Art. 4.2.2	24 Edificabilidad	161
Art. 4.2.2	25 Altura de plantas	161
Art. 4.2.2	26 Altura de la edificación	161
Art. 4.2.2	27 Salientes y vuelos	161
Art. 4.2.2	28 Uso característico	161
Art. 4.2.2	29 Usos compatibles	161
Art. 4.2.3	30 Usos prohibidos	163
SECCIÓN 3	º EDIFICACIÓN EXTENSIVA	163
Art. 4.2.3	31 Ámbito y características	163
Art. 4.2.3	32 Aplicación	163
Art. 4.2.3	33 Obras admitidas	163
Art. 4.2.3	34 Condiciones de parcela	163
Art. 4.2.3	35 Limitaciones de posición	164
Art. 4.2.3	36 Ocupación	164
Art. 4.2.3	37 Edificabilidad	165
Art. 4.2.3	38 Altura de la edificación	165
Art. 4.2.3	39 Salientes y vuelos	165
Art. 4.2.4	10 Longitud de fachada	165
Art. 4.2.4	11 Uso característico	165
	12 Densidad del uso característico	
Art. 4.2.4	13 Usos compatibles	165
Art. 4.2.4	14 Usos prohibidos	166
SECCIÓN 4	º RENOVACIÓN DE USOS	167
Art. 4.2.4	45 Ámbito y características	167
Art. 4.2.4	16 Aplicación	167
Art. 4.2.4	17 Obras admitidas	167
Art. 4.2.4	18 Condiciones de la nueva edificación	167
Art. 4.2.4	19 Condiciones de usos	167
SECCIÓN 5	º ZONA INDUSTRIAL	167
Art. 4.2.5	50 Ámbito y características	167
Art. 4.2.5	51 Aplicación	167
Art. 4.2.5	52 Obras admitidas	167
Art. 4.2.5	53 Condiciones de la parcela	168
Art. 4.2.5	54 Limitaciones de posición	168
Art. 4.2.5	55 Altura de la edificación	168
Art. 4.2.5	56 Altura de plantas	168

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

AII. 4.2.51	Edificabilidad	100
	Salientes y vuelos	
Art. 4.2.59	Uso característico	168
	Usos prohibidos	
Art. 4.2.61	Usos compatibles	168
	QUIPAMIENTO DOTACIONAL	
	Ámbito y características	
Art. 4.2.63	Aplicación	169
	Obras admitidas	
Art. 4.2.65	Condiciones de la nueva edificación	169
	Uso característico	
	Usos compatibles	
	Usos prohibidos	
Art. 4.2.69	Modificaciones dotacionales	170
	SPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	
	Ámbito y características	
	Aplicación	
Art. 4.2.72	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación	170
Art. 4.2.73	Compatibilidad de usos	171
Art. 4.2.74	Usos prohibidos	171
CAPITULO 3 RE	STO DE NÚCLEOS	175
	STO DE NÚCLEOS	
		175
SECCIÓN 1º 0	CASCO ANTIGUO	175
SECCIÓN 1º 0 Art. 4.3.1	Ámbito y características	
SECCIÓN 1º 0 Art. 4.3.1 Art. 4.3.2	Ámbito y características	
SECCIÓN 1º C Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3	Ámbito y características	
SECCIÓN 1º 0 Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4	Ámbito y características	
SECCIÓN 1º C Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5	Ámbito y características	
SECCIÓN 1º C Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6	Ámbito y características Aplicación Obras admitidas Condiciones de parcela Limitaciones de posición Edificabilidad del uso característico Edificabilidad de servicios terciarios Altura de plantas	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9	Ámbito y características	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9	Ámbito y características	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9 Art. 4.3.10 Art. 4.3.11	Ámbito y características Aplicación Obras admitidas Condiciones de parcela Limitaciones de posición Edificabilidad del uso característico Edificabilidad de servicios terciarios Altura de plantas Altura de la edificación Salientes y vuelos Tamaño máximo de los edificios	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9 Art. 4.3.10 Art. 4.3.11	Ámbito y características	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9 Art. 4.3.10 Art. 4.3.11 Art. 4.3.12 Art. 4.3.13	Ámbito y características. Aplicación	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9 Art. 4.3.10 Art. 4.3.11 Art. 4.3.12 Art. 4.3.13 Art. 4.3.13	Ámbito y características. Aplicación	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9 Art. 4.3.10 Art. 4.3.11 Art. 4.3.12 Art. 4.3.13 Art. 4.3.13	Ámbito y características. Aplicación	
Art. 4.3.1 Art. 4.3.2 Art. 4.3.3 Art. 4.3.4 Art. 4.3.5 Art. 4.3.6 Art. 4.3.7 Art. 4.3.8 Art. 4.3.9 Art. 4.3.10 Art. 4.3.11 Art. 4.3.12 Art. 4.3.13 Art. 4.3.14 Art. 4.3.15	Ámbito y características. Aplicación	

11143

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.3.16	Ámbito y características	181
Art. 4.3.17	Aplicación	181
Art. 4.3.18	Obras admitidas	181
Art. 4.3.19	Condiciones de la nueva edificación	181
Art. 4.3.20	Uso característico	182
Art. 4.3.21	Usos compatibles	182
Art. 4.3.22	Usos prohibidos	182
Art. 4.3.23	Modificaciones dotacionales	182
SECCIÓN 4º E	ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	182
Art. 4.3.24	Ámbito y características	182
Art. 4.3.25	Aplicación	183
Art. 4.3.26	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación	183
Art. 4.3.27	Compatibilidad de usos	183
Art. 4.3.28	Usos prohibidos	183
TITULO E DÉCIM	MEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	107
IIIOLO 5 REGII	WEN DEL SUELO NO ORBANIZABLE	107
CAPITULO 1 RÉ	GIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE	187
SECCIÓN 1º D	DIVISIÓN EN CLASES Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	187
Art. 5.1.1	Definición y clases de suelo no urbanizable	
Art. 5.1.2	Régimen urbanístico	188
Art. 5.1.3	Superposición de protecciones	188
Art. 5.1.4	Parcelaciones rústicas	189
Art. 5.1.5	Condiciones de las parcelas	189
Art. 5.1.6	Caminos rurales y cierre de fincas en el Suelo No Urbanizable	190
SECCIÓN 2º C	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	191
Art. 5.1.7	Clasificación de los Usos	191
Art. 5.1.8	Calificación de los Usos	192
Art. 5.1.9	Condición previa a los usos compatibles	192
Art. 5.1.10	Usos productivos rústicos	192
Art. 5.1.11	Actuaciones de interés público general	194
Art. 5.1.12	Actuaciones específicas de interés público	195
Art. 5.1.13	Uso de vivienda familiar	196
	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN /INCULADA A LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE	197
Art. 5.1.14	Núcleo de población	197
	Condiciones particulares de la edificación vinculada a explotaciones agrarias	
Art. 5.1.16	Condiciones particulares de la edificación vinculada a las explotaciones ganaderas	

00-000-U/0 14



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 5.1.17	Condiciones particulares de la edificación vinculada a las actividades extractivas	199
Art. 5.1.18	Condiciones particulares de la edificación vinculada al servicio de usuarios de las obras públicas	
Art. 5.1.19	Condiciones particulares de la edificación vinculada a actuaciones específicas de interés público	
Art. 5.1.20	Condiciones de la edificación del uso residencial	200
Art. 5.1.21	Condiciones de la edificación vinculada a la producción industrial	201
Art. 5.1.22	Condiciones de los camping y zonas de acampada	201
	GIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES ISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE	205
Art. 5.2.1	Edificación dispersa	205
Art. 5.2.2	Otros usos legalmente autorizados	205
Art. 5.2.3	Usos y edificaciones no autorizados legalmente	205
Art. 5.2.4	Núcleos de población irregulares en el Suelo No Urbanizable	206
	ONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL JELO NO URBANIZABLE	209
SECCIÓN 1º C	CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN	209
Art. 5.3.1	Protección del paisaje y de la vegetación	209
Art. 5.3.2	Protección de cauces públicos	209
Art. 5.3.3	Protección de las vías pecuarias	209
Art. 5.3.4	Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.)	211
Art. 5.3.5	Protección respecto a las actividades ganaderas	211
Art. 5.3.6	Protección respecto a las actividades extractivas	212
Art. 5.3.7	Protección del sistema de comunicación por carreteras	212
Art. 5.3.8	Evaluación de impacto ambiental	214
Art. 5.3.9	Desarrollo de las condiciones de protección	214
	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)	215
Art. 5.3.10	Protección del Ecosistema Natural	215
Art. 5.3.11	Protección Productivo Agrario	216
Art. 5.3.12	Protección del Patrimonio Cultural	216
Art. 5.3.13	Protecciones Sectoriales y Complementarias	217
	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)	217
Art. 5.3.14	Construcciones permitidas en suelo no urbanizable genérico	217
	CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN SUELO NO IRBANIZABLE	219
_		



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TITULO 6 RÉGI	MEN DEL SUELO URBANIZABLE	223
	ÉGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN	
	UELO URBANIZABLE (SUZ)	
Art. 6.1.1	Definiciones y régimen general	
Art. 6.1.2	Desarrollo del Suelo Urbanizable	223
	ÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD)	227
Art. 6.2.1	Régimen en ausencia de Plan Parcial aprobado	
Art. 6.2.2	Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados	
Art. 6.2.3	Régimen urbanístico de la propiedad	
Art. 6.2.4	Deberes legales de los propietarios	
Art. 6.2.5	Facultades urbanísticas de la propiedad	
Art. 6.2.6	Aprovechamiento Medio	
Art. 6.2.7	Calificación de los sectores urbanizables	228
Art. 6.2.8	Condiciones específicas de los sectores	229
TITULO 7 RÉGI	MEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	233
CAPITULO 1 R	ÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES	222
Art. 7.1.1	Definición	
Art. 7.1.2	Regulación de los Sistemas Generales	
Art. 7.1.3	Titularidad y régimen urbanístico	
		200
	BTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS ENERALES	237
Art. 7.2.1	Obtención de los Sistemas Generales	237
Art. 7.2.2	Derechos y obligaciones de los propietarios	237
Art. 7.2.3	Obtención por expropiación forzosa	237
Art. 7.2.4	Ocupación de terrenos de Sistemas Generales	237
Art. 7.2.5	Ejecución material	237
TITULO 8 PRO	TECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	241
CAPITULO 1 C	ONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	
	ULTURAL	241
Art. 8.1.1	Protección del Patrimonio Cultural	241
Art. 8.1.2	Ámbito de aplicación	241
Art. 8.1.3	Niveles de Protección	241
Art. 8.1.4	Condiciones de los tipos de obra	242
Art. 8.1.5	Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral	243
Art. 8.1.6	Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural	243



Ayuntamiento de
Aínsa-Sobrarbe

Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 8.1.7	Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental	244
Art. 8.1.8	Condiciones de protección del grupo quinto. Espacios Libres de Interés	245
Art. 8.1.9	Condiciones de protección del grupo sexto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológico	246
Art. 8.1.10	Cuadro-resumen de tipos de obras permitidas	247



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TITULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1 VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Art. 1.1.1 Objeto, Ámbito y Antecedentes de las Normas del Plan General

- 1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Aínsa-Sobrarbe y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.
- 2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Aínsa.
- 3. La revisión y adaptación de las anteriores Normas Subsidiarias se lleva ahora a cabo en cumplimiento de lo establecido en su articulado, al darse las circunstancias recogidas como determinantes de una posible revisión, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

Art. 1.1.2 Vigencia de las Normas del PGOU

- 1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el Art. 68 de la Ley Urbanística de Aragón; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.
- 2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS), Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo (L5/99), y sus disposiciones reglamentarias o de aquellas normas que las sustituyan o complementen.

Art. 1.1.3 Revisión del PGOU

- 1. El PGOU deberá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, y que vengan determinadas por causas como:
 - Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Aínsa-Sobrarbe y que así lo dispongan o lo hagan necesario.
 - Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

11151



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- b) Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.
- 2. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.
- 3. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

Art. 1.1.4 Modificación del PGOU

- 1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
- 2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.
 - b) Los reajustes puntuales y de pequeña entidad que la ejecución del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, con un límite del 5% de su superficie, y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres de uso público.
 - c) La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas Normas.
- 3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 73.2 de la LUA o de aquella que la sustituya.

Art. 1.1.5 Efectos de la aprobación del Plan General

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en el Capítulo IV del TRLS (Art. 133, 134.1 y 136.2) y Capítulo V de la L5/99 (art. 67 a 70).

Art. 1.1.6 Referencias Normativas

En todos los artículos de las presentes normas con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU

SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

00-000-U/0



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 1.2.1 Estructuración del Suelo

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Art. 1.2.2 Sistemas Generales

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de su clasificación, son destinados a establecer los elementos dotacionales públicos estructurantes del desarrollo urbano. Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y IV de estas Normas.

Art. 1.2.3 Clasificación del Suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafiadas en planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título IV de estas Normas:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de los núcleos, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquellas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Se diferencia el suelo urbano consolidado y no consolidado.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.
- c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

Art. 1.2.4 Calificación del Suelo

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y urbano, están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

11155

- 2. Los usos globales son los siguientes:
 - a) De carácter dotacional público:



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- Red viaria, comunicaciones y transportes
- Espacios libres, parques y jardines públicos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Equipamientos públicos

b) De carácter privado:

- Residencial
- Productivo agropecuario o industrial
- Servicios terciarios
- Equipamientos privados

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.

Art. 1.2.5 División del suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Normas para las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. EN EL SUELO URBANO:

- a) <u>Suelo urbano consolidado (SUC)</u>, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.
- b) <u>Suelo urbano no consolidado (SUNC)</u>, definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Plan Especial o Estudio de Detalle, o bien, una ordenación detallada para desarrollo directo mediante proyectos de urbanización y reparcelación.

En las fichas de las unidades de ejecución se establece el instrumento de ordenación.

Además de las zonas anteriores, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado las Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado (A.P.A.I.) que son aquellos ámbitos incorporados por contar con planeamiento de desarrollo aprobado antes de la entrada en vigor de la revisión del plan general, cuando queden pendientes de cumplimiento deberes de cesión o distribución de cargas y beneficios

Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

NÚCLEO DE AÍNSA:

- Casco Antiguo
- Edificación Intensiva (Grado I y Grado II)
- Edificación Extensiva (Grado I y Grado II)
- Renovación de Usos



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- Industrial
- Equipamiento Dotacional
- Espacio Libre de Uso Público

RESTO DE NÚCLEOS:

- Casco Antiguo
- Servicios Terciarios
- Equipamiento Dotacional
- Espacio Libre de Uso Público

B. EN EL SUELO NO URBANIZABLE:

Suelos no urbanizables (SNU) en los que se delimitan zonas expresivas de la razón de su clasificación, ya se haya adoptado ésta en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de sus posibilidades de explotación de recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, por ser necesarios para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios.

- a) En los <u>suelos no urbanizables de tipo especial (SNUE)</u> sometidos a algún régimen de protección de entre los considerados en el art. 22 del Reglamento de desarrollo de la L5/99 (D52/02), son de aplicación preferente las normas de rango superior, respecto a las cuales las Normas de este Plan General tienen carácter subsidiario y complementario en todo cuanto no se contradiga con aquellas.
- b) En los restantes <u>suelos no urbanizables, considerados de tipo genérico</u> (<u>SNUG</u>), el Plan General regula de modo directo y finalista los usos del suelo y la edificación, y constituye la referencia en cuanto a las normas aplicables a los suelos urbanizables hasta que no sean desarrollados.

C. EN EL SUELO URBANIZABLE:

a) <u>Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZ)</u>, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

SECCIÓN 2ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU

Art. 1.2.6 Competencias

- 1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Aínsa, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
- 2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 1.2.7 Instrumentos de desarrollo del PGOU

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

Art. 1.2.8 Figuras de Planeamiento

- a) <u>Planes Parciales</u> de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.
- b) <u>Planes Especiales</u>, que podrán ser para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, al igual que de Reforma Interior

Art. 1.2.9 Figuras Complementarias

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

- a) <u>Estudios de Detalle</u>, como complemento del PGOU o de los Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de los Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el establecimiento o ajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación geométrica de volúmenes.
- b) <u>Ordenanzas Especiales</u>, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

SECCIÓN 3ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 1.2.10 Objeto

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación del TRLS y de la normativa urbanística autonómica, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración y las condiciones de ejecución de la urbanización.

Art. 1.2.11 Condiciones previas a toda actuación urbanística

- 1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo:
 - Planes Parciales: suelo urbanizable.
 - Planes Especiales: según el artículo 57 de la L5/99 podrán formularse esta clase de planes para las siguientes finalidades y otras análogas:
 - a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.

11158



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- b) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
- c) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamientos de residuos.
- d) Protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano.
- Estudios de Detalle: podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Espaciales.
- 2. De acuerdo con el artículo 99 de la L5/99, la delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el suelo urbano, así como en los Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- 3. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Quinto de la L5/99: compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento con la delimitación de la unidad de ejecución, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la L5/99.

Art. 1.2.12 Reparcelación

- 1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento como de cesión gratuita y obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.
- 2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
- 3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 125 y ss. de la L5/99, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.
- 4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 129 de la LUA.

Art. 1.2.13 Parcelaciones urbanísticas

- 1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso sometidos a licencia urbanística.
- 2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables hasta que no estén aprobados los correspondientes Planes Parciales de los sectores definidos en este PGOU.
- 3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones aplicables, en especial en las fijadas por este PGOU. El régimen de las parcelaciones, otorgamiento de licencias, procedimiento y admisión de las parcelaciones pretendidas estarán sujetos a lo prescrito en el Capítulo IV del Título Sexto de dicha Ley.

11159



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 4. En los términos de la Disposición Transitoria sexta de la L5/99, las parcelaciones rústicas se regirán por lo establecido en la legislación agraria. Los notarios y registradores harán constar la condición de indivisibles en la descripción de las fincas situadas en suelo rústico en las que se hayan autorizado edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, con el trámite señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- 5. En el suelo no urbanizable, será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesaridad de la licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de innecesaridad de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

SECCIÓN 3ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 4ª PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.3.1 Clases de Proyectos

- 1. La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:
 - a) De urbanización
 - b) De obras ordinarias
 - c) De edificación
 - d) De actividades e instalaciones

Art. 1.3.2 Condiciones generales de los proyectos técnicos

- 1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
- 2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.
- 3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
- 4. Las obras conceptuadas como menores no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, bastando con la presentación por el promotor de una documentación sustitutiva con plano de emplazamiento y memoria que sitúen y describan las obras, hagan plenamente comprensible su alcance y naturaleza, así como su plazo de ejecución y su presupuesto.
- 5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 2ª

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

Art. 1.3.3 Definición de los proyectos de obras ordinarias

1. Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el art. 98 de la L5/99 para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Art. 1.3.4 Definición de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en lo que se refiere al trazado urbano y redes de infraestructuras, las determinaciones correspondientes de estas Normas en suelo urbano y las de la concreción física de los Planes Parciales y Especiales. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el Capítulo I, Título Tercero de la L5/99 y en el Título VIII, arts. 159 a 163 del Reglamento Urbanístico D52/02.

Art. 1.3.5 Aprobación de los proyectos de urbanización

- 1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en el Art. 97 de la L5/99, y artículos correlativos del Reglamento Urbanístico D52/02, así como a las condiciones fijadas en el Art. 6 del Decreto 15/1991 de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística o normativa que lo modifique o sustituya.
- 2. De conformidad con ello, y a los efectos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:
 - a) Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación al organismo competente de la comunidad autónoma.
 - b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (entidades gestoras de carreteras y de cuenca hidrográfica).
 - c) 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.
 - d) Que, salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el cincuenta por ciento (50%) del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

Art. 1.3.6 Condiciones generales de las obras de urbanización

Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la División Poligonal Municipal (Coordenadas UTM absolutas).

Criterios de Diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, aparte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

- 1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.
- 2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. El diseño de las nuevas redes será separativo con doble acometida.

Los efluentes tendrán las características indicadas en el Art. 3.5.10 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

Se prescriben las arquetas de registro obligatorias dispuestas con una separación máxima igual a 50 metros.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable.

No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo.

Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales, en este caso se ejecutarán preferentemente subterráneos.

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público:

	Zona Urbana	30 lux
	Zona Residencial Unifamiliar	15 lux
Iluminación media horizontal	Zona verde	15 lux
	Zona Industrial	25 lux
	Vial principal	30 lux
Uniformidad global de la calzada		≥ 0,4
Uniformidad longitudinal del carril de	Vial normal	≥ 0,5
circulación	Vial principal	≥ 0,7

La intensidad de las luminarias será regulable.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- Viario. Sus características se ajustarán a lo previsto en los Art. 2.2.33 a 2.2.35 de estas normas.
- 6. Zonas verdes. Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:
- 1. Preservar el arbolado existente.
- 2. Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).
- 3. Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada.

7. Red de riego. La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.

No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.

Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.

Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

		Red	Accesorios
Tramo de conexión		PEAD PE100 PN16	Latón
Red primaria		PEAD PE100 PN16	Latón
Red secundaria	Bocas de riego	PEBD PE40 PN10	
	Red de distribución	PEBD PE40 PN6	Plástico

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.

Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 mm o superior, Como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.

Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.

Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 mm.

Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de noteo)

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/sg.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/sg.

- 8. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.
- 9. Otras instalaciones. Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

Art. 1.3.7 Recepción de las obras.

1. La aceptación por parte del Ayuntamiento de la obra urbanizada se realizará previo ofrecimiento formal de cesión, instancia en el registro municipal por parte del interesado, acompañada de los siguientes documentos:

CERTIFICADO FINAL DE OBRA firmado por la Dirección de Obra, acreditando que el proyecto se ha ejecutado tal y como fue aprobado por el Ayuntamiento y justificando las posibles modificaciones introducidas.

PLANOS DE FINAL DE OBRA: AS BUILT en papel y soporte digital de la exacta situación de todos los elementos de la urbanización, incluida la señalización, mobiliario urbano, redes de riego y elementos vegetales de las zonas verdes.

CONTROL DE CALIDAD: Expediente completo de la documentación generada.

REDES DE SERVICIOS: Certificado de conformidad de las Compañías: Escrito de cada Compañía de Servicio conforme su red se ha construido según el proyecto, comprobada in situ y, en consecuencia, la Compañía la incorpora a su propia red de distribución para mantenerla y dar servicio de acuerdo con las dotaciones previstas.

ALUMBRADO PÚBLICO: Documentación acreditativa del proceso de legalización y puesta a punto. Es decir: Proyecto de legalización visado ó Memoria técnica de diseño, Certificado del instalador, Certificado de inspección de la ECA, Pólizas de contratación de la Compañía suministradora de energía eléctrica a nombre del Ayuntamiento.

JARDINERÍA: Los servicios municipales realizarán las pruebas de funcionamiento de la red de riego y probará el buen estado de las plantaciones. El promotor realizará, a su nombre, todas las gestiones para la conexión a las distintas redes y correrá con todos los gastos hasta el momento de la recepción de la obra, en el que se efectuará un cambio de nombre.

2. Recepción parcial: Se podrá admitir la recepción parcial de la obra o de una zona de la obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

La parte que se pretende ceder puede funcionar independientemente (accesos, servicios, señalización,...).

Se pueden adaptar las condiciones de Seguridad y Salud al nuevo ámbito de la obra. (La propuesta habrá de ratificarse por el director de la obra y el coordinador de seguridad y salud, conjuntamente).

Las obras que falten por ejecutar no afecten a la funcionalidad del viario (mobiliario, arbolado,...).

SECCIÓN 3ª

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.3.8 Definición, y clases de las obras de edificación

- 1. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.
- 2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss. de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a) Obras en los edificios existentes
 - b) Obras de edificación de nueva planta
 - c) Obras de demolición

Art. 1.3.9 Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- a) <u>Obras de restauración</u>: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) <u>Obras de conservación o mantenimiento</u>: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la

11168



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- d) <u>Obras de acondicionamiento</u>: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.
- e) <u>Obras de reestructuración</u>: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.
- Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

<u>Obras exteriores</u>: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Art. 1.3.10 Obras de nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) <u>Obras de ampliación</u>: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) <u>Obras de sustitución</u>: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) <u>Obras de reconstrucción</u>: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Art. 1.3.11 Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 4ª

PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 1.3.12 Definición

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan para el ejercicio de una actividad determinada.

Art. 1.3.13 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán, en su caso, las indicaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Art. 1.3.14 Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones

- 1. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc., justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.
- 2. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m²; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.
- 3. La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el Art. 2.1.4 de estas Normas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª LICENCIAS URBANÍSTICAS
SECCIÓN 2ª INFORMACIÓN URBANÍSTICA



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 4 INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª

LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 1.4.1 Actos sujetos a licencia municipal

- 1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de la L5/99, las actuaciones relacionadas en sus artículos 166 y 172, que de modo general se definen como cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes. La enumeración anterior no es de carácter limitativo, por lo que el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.
- 2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 177 de la L5/99.
- 3. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en la legislación urbanística y de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Art. 1.4.2 Tipos de licencias urbanísticas

Se establece la siguiente clasificación, según el tipo de licencias urbanísticas:

- 1.- Licencias de primer orden:
 - a) Parcelación
 - b) Urbanización
 - c) Edificación
- 2.- Licencias de segundo orden:
 - a) Ocupación
 - b) Apertura
 - c) Actividad
 - d) Instalaciones

Art. 1.4.3 Licencias de parcelación

- 1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso sometidos a licencia urbanística.
- 2. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.
- 3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables hasta que no estén aprobados los correspondientes Planes Parciales de los sectores definidos en este PGOU.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 4. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones aplicables, en especial en las fijadas por este PGOU. El régimen de las parcelaciones, otorgamiento de licencias, procedimiento y admisión de las parcelaciones pretendidas estarán sujetos a lo prescrito en el Capítulo IV del Título Sexto de dicha Ley.
- 5. En los términos de la Disposición Transitoria sexta de la L5/99, las parcelaciones rústicas se regirán por lo establecido en la legislación agraria. Los notarios y registradores harán constar la condición de indivisibles en la descripción de las fincas situadas en suelo rústico en las que se hayan autorizado edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, con el trámite señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- 6. Declaración acreditativa de la innecesaridad de licencia de parcelación.

Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

La declaración acreditativa de la innecesaridad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

- a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.
- b) Certificación catastral de titularidad.
- c) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.
- d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate
- 7. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.
 - d) Datos de cada parcela resultante referentes a: superficie mínima, aprovechamiento, edificabilidad y usos.

11174



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

8. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

Art. 1.4.4 Licencias de obras

- 1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2ª y 3ª del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del Art. 1.4.1.
- 2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que tienen carácter de obra **mayor** aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.
- 3. Se entiende que, en principio, son de tipo **menor** las obras en que concurran las siguientes circunstancias:
 - a) Serán de tipo menor las obras de duración inferior a un mes que afecten a infraestructuras públicas con carácter puntual, para simple mantenimiento o reparación, sin modificar sustancialmente el esquema de funcionamiento de los servicios públicos.
 - b) También serán calificables de obras menores en edificios las actuaciones de duración inferior a tres meses que no alteren su configuración volumétrica, aspecto externo ni usos existentes, limitándose a la conservación, mejora o reparación de elementos tales como acabados decorativos, pinturas, cielorrasos, sanitarios, carpinterías e instalaciones domésticas.
 - c) Se excluyen de la calificación de menores aquellas obras en edificios que afecten a su estructura o cimentación, a las instalaciones comunes de edificios colectivos más allá de la mera conservación, o las que exijan ocupar, en suelo o en vuelo, la vía pública.

Art. 1.4.5 Licencias de obras de urbanización

- 1. Las obras de urbanización ligadas a las operaciones de transformación urbanística de los suelos se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, ligado al previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
- 2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
- 3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir de día siguiente a la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

11175



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 1.4.6 Licencias de obras de edificación

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el Art. 1.3.5
- d) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el Art. 1.4.17.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
- h) Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.

Art. 1.4.7 Transmisión de licencias de obras

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 1.4.8 Modificaciones de las licencias

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del Art. 1.3.2, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

Art. 1.4.9 Caducidad y suspensión de licencias de obras

- 1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:
 - a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por

11176



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

El plazo de vigencia de las licencias comienza a partir de la primera notificación de concesión y pago de tasas.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

- 2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.
- 3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
- 4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.
- 5. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

Art. 1.4.10 Control de la ejecución de las obras

- 1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.
- 2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquéllas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Art. 1.4.11 Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación, con independencia de que experimenten los procesos de revisión oportunos, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

Art. 1.4.12 Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución

- 1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 196 de la L5/99.
- 2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento dentro de los plazos establecidos en la LUA, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 197 de la L5/99.

Art. 1.4.13 Demoliciones

- 1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edifico, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edifico que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.
- 2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.
- 3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

Art. 1.4.14 Excavaciones y movimientos de tierra

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, asó como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Art. 1.4.15 Licencias de obras para otras actuaciones urbanísticas

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización o actuaciones provisionales, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sea de aplicación.

11178



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 1.4.16 Licencias de actividades e instalaciones

- 1. Requiere licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el Art. 1.3.12, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
- 2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
- 3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Art. 1.4.17 Resolución Única

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo, podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

La propuesta de resolución se atendrá a las siguientes prioridades:

- a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.
- b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 1.4.18 Licencias de ocupación o funcionamiento

- 1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
- 2. Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.
 - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- 3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

11179



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- 4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.
- 5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

SECCIÓN 2ª

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.4.19 Publicidad del Planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el Art. 1.1.5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas
- c) Informes urbanísticos
- d) Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes

Art. 1.4.20 Consulta directa

- 1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.
- 2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 1.4.21 Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 1.4.22 Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

Art. 1.4.23 Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 5

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SECCIÓN 2ª CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES SECCIÓN 3ª INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 4ª ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

00-000-U/0 53

11183



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 5 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª

DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 1.5.1 Obligaciones de conservación

Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 1.5.2 Contenido del deber de conservación

- 1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Sexto de la L5/99 y artículo 19.1 de la Ley 6/98:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.
- 2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equipararán a las urbanizaciones particulares.

Art. 1.5.3 Órdenes de ejecución para la conservación

- 1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 182 de la LS/76 y 246.2 del TRLS, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
- 2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
- 3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.
- 4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas Normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las

11185



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 1.5.4 Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

SECCIÓN 2ª

CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Art. 1.5.5 Contenido del deber de conservación

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- 1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Art. 3.6.18 de las presentes Normas.
- 2. Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.
- 3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Art. 1.5.6 Destino provisional de los solares

- 1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:
 - a) De descanso y estancia de personas
 - b) De recreo para la infancia
 - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable
- 2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
- 3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
- 4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 3ª

INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Art. 1.5.7 Infracciones

- 1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 203 y ss. de la L5/99 y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.
- 2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada en la legislación vigente.

Art. 1.5.8 Derribo de edificios catalogados

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 1.5.9 Orden municipal de ejecución

De conformidad con el artículo Capítulo V, Sección 1ª de la L5/99, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Art. 1.5.2 de estas Normas.

SECCIÓN 4ª

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 1.5.10 Procedencia de la declaración de ruina

Procederá las declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Capítulo V, Sección 2ª de la L5/99. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

Art. 1.5.11 Obras de reparación

- 1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- 2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Art. 1.5.12 Bienes Catalogados

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

11187



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 1.5.13 Obligación de demoler

- 1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
- 2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Art. 1.5.14 Declaración de ruina

- 1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
 - b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
 - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art. 1.5.15 Expediente contradictorio

- 1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el número 4 del artículo 183 de la LS/76, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.
- 2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

00-000-U/0 58

11188



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 6 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

00-000-U/0 59

11189



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 6 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 1.6.1 Generalidades

- 1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 70 de la LUA, como fuera de ordenación
- 2. En el suelo urbano y urbanizable se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
- 3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
- 4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo.

Art. 1.6.2 Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.10. de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

Art. 1.6.3 Edificaciones fuera de ordenación

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación

11191



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

Art. 1.6.4 Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 16.4 de la LUA.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 2 NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 1º LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

SECCIÓN 3ª LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN

QUE SE SITÚAN LOS USOS

00-000-U/0 63

11193



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 2 NORMAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 2.1.1 Finalidad

- 1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 32 y ss. de la L5/99 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
- 2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:
 - a) Disposiciones legales de carácter general
 - b) Compatibilidad de usos entre sí
 - c) Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos
- 3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

SECCIÓN 1ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 2.1.2 Definición

Esta sección se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.1.3 Aplicación

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

11195

Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.

Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

Art. 2.1.4 Calificación de Actividades

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y la normativa que la complemente o sustituya.

SECCIÓN 2ª

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 2.1.5 Definición

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Art. 2.1.6 Usos característicos

Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Art. 2.1.7 Usos compatibles

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las Normas del Plan General, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Los usos que se señalan en estas Normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Art. 2.1.8 Usos permitidos

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las Normas del Plan General o los Planes que las desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 2.1.9 Usos prohibidos

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Normas del Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

Art. 2.1.10 Usos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Art. 2.1.11 Usos tolerados

- 1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.
- 2. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de "fuera de ordenación" debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.
- 3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
 - b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
 - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
 - La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
 - La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
 - La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Art. 2.1.12 Usos fuera de ordenación

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 70 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 3ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITÚAN LOS USOS

Art. 2.1.13 Definición

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

Art. 2.1.14 Situaciones de los Usos

- Situación 1ª) En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquéllas.
- Situación 2ª) En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación 3ª) En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación 4^a) En edificio no residencial medianero o en nave nido.
- Situación 5^a) En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.
- Situación 6^a) En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

Art. 2.1.15 Limitaciones generales

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

- 1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.
- 2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.
- 3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

11198



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 2 NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES SECCIÓN 2ª USO RESIDENCIAL

SECCIÓN 3ª USOS PRODUCTIVOS

SECCIÓN 4ª USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS

SECCIÓN 5ª USOS DOTACIONALES

SECCIÓN 6ª RED VIARIA

SECCIÓN 7ª DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES

SECCIÓN 8ª DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

00-000-U/0 69

11199



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 2.2.1 Definición

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

Art. 2.2.2 Clasificación de los usos por su finalidad

I. USOS LUCRATIVOS:

- I.A) Uso Residencial:
 - 1. Uso de Vivienda:
 - a) Unifamiliar
 - b) Colectiva
 - 2. Uso de Residencia Comunitaria
- I.B) Uso Productivo:
 - 1. Uso Agrario
 - 2. Uso Industrial:
 - a) Talleres Artesanos
 - b) Almacenes y Agencias de Transporte
 - c) Taller de Automoción
 - d) Industria Tecnológica
 - e) Industria Compatible
 - f) Industria Incompatible
 - g) Industria Peligrosa
- I.C) Uso de Servicios Terciarios:
 - 1. Uso de Hospedaje
 - 2. Uso Comercial
 - 3. Uso de Oficinas:
 - a) Servicios de la Administración
 - b) Oficinas Privadas
 - c) Despachos Profesionales de tipo Doméstico
 - 4. Recreativo:
 - a) Establecimientos de Hostelería
 - b) Salas de Espectáculo y Reunión
 - 5. Garaje, Aparcamiento

00-000-U/0 7·



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

II. SISTEMA DE DOTACIONES:

II.A) Sistema de Equipamientos:

- 1. Educativo
- 2. Cultural
- 3. Recreativo y de Ocio
- 4. Sanitario
- 5. De Bienestar Social
- 6. Deportivo
- 7. Religioso
- 8. Mercado de abastos
- 9. Servicios de la Administración
- 10. Otros Servicios Públicos Urbanos
- 11. Defensa Nacional
- 12. Cementerios
- 13. Salas de Reunión
- II.B) Red Viaria

II.C) Sistema Libre de Uso Público:

- 1. Zonas Verdes
- 2. Otros Espacios Libres

Art. 2.2.3 Diferentes usos en un mismo edificio

- 1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
- 2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

Art. 2.2.4 Actividades permisibles

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.2.5 Locales en sótano

- 1. Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.
- 2. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 2ª

USO RESIDENCIAL

Art. 2.2.6 Definición y clases

- 1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.
- 2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:
- **A. Vivienda.** Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, y que se divide en:
 - 1.a) <u>Vivienda unifamiliar:</u> La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública, o desde un acceso común.

Debe quedar garantizado mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto.

Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- 1.b) <u>Vivienda colectiva</u>: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.
- **B. Residencia comunitaria.** Establecimiento destinado al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.
- 3. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Art. 2.2.7 Vivienda exterior

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en el Capítulo II del Título III de estas Normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre:

Calle, plaza o espacio libre público

Calle privada si ésta cumple las condiciones establecidas en el Art. 2.2.33

Patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura.

Espacio privado perteneciente a la parcela objeto de actuación, con acceso en contacto con la vía pública, resultado de la conservación de una estructura urbana existente anteriormente o de nueva creación, en cuyo caso deberá cumplir las condiciones siguientes:

Se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a la altura de fachada mayor de los edificios recayentes con un mínimo de setecientos (700) centímetros.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Su superficie no será inferior a setenta (70) metros cuadrados.

Cuando la condición de exterior se obtenga en la forma anterior, mediante espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde la vía pública para garantizar dicha condición.

- 2. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo que se trate de estancias distintas de la principal pertenecientes a una vivienda unifamiliar y que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene. A estos efectos, los espacios libres obtenidos mediante desmontes cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios en las citadas Normas de Edificación.
- 3. Se permite la vivienda en planta baja cuando así se exprese en las normas zonales.
- 4. Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Art. 2.2.8 Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones

- 1. Se entiende como <u>vivienda mínima</u> la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.
- 2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio doble y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y siete (37) metros cuadrados sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terraza o balcones.
- Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

estancia	superficie (m²)	diámetro del círculo inscrito
a) Estancia-comedor		
en vivienda de 1 dormitorio	14	3,00
en vivienda de 2 dormitorios	16	3,00
en vivienda de 3 o más dormitorios	18	3,00
b) Estancia-comedor-cocina	20	3,00
c) Cocina	6	1,80
d) Cocina-comedor	15	1,80
e) Dormitorio doble	10	2,50
f) Dormitorio sencillo	6	2,00
g) Cuarto de aseo:principal o único	3	
secundario	1,50	

<u>Pasillos.</u> La anchura mínima de los pasillos será de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

<u>Vestíbulo.</u> Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros

<u>Tendedero.</u> Salvo si existiese tendedero común, o cuando el tendido de la ropa pueda hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizasen las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

La reunión en un sólo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en las viviendas de superficie útil menor de 60 m².

- 5. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.
- 6. En <u>edificios abuhardillados</u> la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.
- 7. En el caso de <u>Viviendas de Protección Pública</u>, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

Art. 2.2.9 Altura de techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

SECCIÓN 3ª

USOS PRODUCTIVOS

Art. 2.2.10 Definición y clases

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

- **A. Uso agrario.** Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:
- 1.a) <u>Taller agroindustrial</u>: local para actividad de tipo artesanal, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m², potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.
- 1.b) <u>Explotaciones ganaderas</u>: Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones

11205



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

B. Uso industrial. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Respetarán las limitaciones del Anexo 2 del RAMINP para las atmósferas interiores de locales, además de la normativa sectorial correspondiente.

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

2.a) <u>Talleres artesanos.</u> Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 35 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m² y su potencia instalada no será superior a 20 CV.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

- 2.b) <u>Almacenes y Agencias de Transporte.</u> Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m² y la potencia instalada a 10 CV. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.
 - 2.c) <u>Taller de Automoción.</u> Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. Las emisiones acústicas no serán superiores a 50 dBA y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

- 2.d) <u>Industria tecnológica</u>. Comprende las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.
- 2.e) <u>Industria compatible.</u> Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 m² y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.
- 2.f) <u>Industria incompatible</u>. Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las

11206



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

2.g) <u>Industria peligrosa.</u> Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6ª en el Art. 2.1.14 en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

Art. 2.2.11 Servicio de aseo

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

SECCIÓN 4ª

USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 2.2.12 Definición y clases

- 1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
- 1. HOSPEDAJE. Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc., que se regirán por sus propias condiciones.
- 2. COMERCIO. Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local.
- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
- 2.a) <u>Local comercial</u>: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 2.b) <u>Agrupación comercial:</u> cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- 2.c) <u>Grandes superficies comerciales:</u> cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.
- 2.d) <u>Centros comerciales:</u> yuxtaposición de agrupación comercial y gran superficie comercial.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.
- **3. OFICINAS.** Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

- 3.a) <u>Servicios de la Administració</u>n, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.
- 3.b) Oficinas privadas, si es una entidad privada quien presta el servicio.
- 3.c) <u>Despachos profesionales de tipo doméstico</u>, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- **4. RECREATIVO.** Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo.

A efectos de establecer las condiciones particulares se distinguen:

- 4.a) <u>Establecimientos de hostelería</u>, tales como bares, restaurantes, bodegas, pizzerías, hamburgueserías...
- 4.b) <u>Salas de espectáculo y reunión</u>, son establecimientos donde la actividad principal es la relación de personas como bares, discotecas, salas recreativas, bingos, casinos, teatros, cines y otros espectáculos estables.
 - **5.** GARAJE, APARCAMIENTO. Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

Art. 2.2.13 Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los

11208



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE

Art. 2.2.14 Normativa de aplicación

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre) y las correspondientes autonómicas.

Art. 2.2.15 Aseos

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO

Art. 2.2.16 Dimensiones

- 1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.
- 2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.
- 3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiendo por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2000 m², se regirá por lo dispuesto en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

Art. 2.2.17 Accesibilidad, circulaciones y dotación de estacionamientos

- 1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
- 2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de

11209



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

Art. 2.2.18 Aseos

- 1. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
- 2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- 3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS

Art. 2.2.19 Dimensiones

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m² y su cubicación alcanzará los 5 m³.

Art. 2.2.20 Accesibilidad, circulaciones y dotación de estacionamientos

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

Art. 2.2.21 Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Art. 2.2.22 Aseos

- 1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
- 2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- 3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 2.2.23 Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA

Art. 2.2.24 Dimensiones

- 1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.
- 2. Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

Art. 2.2.25 Accesibilidad, circulaciones y dotación de estacionamientos

- 1. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.
- 2. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de seis (6) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los doscientos (200) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.
- 3. Los establecimientos de superficie menor de los doscientos (200) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.
- 4. Los establecimientos de superficie mayor de doscientos (200) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 2.2.26 Aseos

- 1. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:
 - a) Hasta 200 m², se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
 - b) Hasta 350 m², se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
 - c) Hasta 500 m², se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.
 - d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.
- 2. En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúen los lavabos.

Art. 2.2.27 Condiciones de los locales de ocio y recreo

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCIÓN 5ª

USO DE EQUIPAMIENTOS

Art. 2.2.28 Aplicación, definición y clases

- 1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes CLASES DE EQUIPAMIENTOS:
 - 1) <u>Educativo.</u> Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
 - 2) <u>Cultural.</u> Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).
 - 3) <u>Recreativo y de ocio.</u> Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo

11212



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

que corresponda al uso terciario de salas de espectáculo y reunión en el Art. 2.2.12

- 4) <u>Sanitario.</u> Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los se que presten en despachos profesionales.
- 5) <u>De Bienestar social.</u> Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- 6) <u>Deportivo.</u> Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- 7) <u>Religioso.</u> Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
- 8) <u>Mercados de abastos.</u> Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.
- 9) <u>Servicios de la Administración.</u> Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
- 10) <u>Otros servicios públicos urbanos.</u> Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- 11) <u>Defensa Nacional.</u> Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.
- 12) <u>Cementerios.</u> Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- 13) <u>Salas de reunión.</u> Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.
- 3. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.
- 4. Las actividades descritas en esta sección 5ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006 de de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 2.2.29 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá

11213



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 2.2.30 Sustitución de los usos dotacionales existentes

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin tramitar la pertinente modificación de Plan General de Ordenación Urbana.

SECCIÓN 6ª

RED VIARIA

Art. 2.2.31 Definición

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Art. 2.2.32 Viales de titularidad privada

- 1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.
- 2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.
- 3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.
- 4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Art. 2.2.33 Trazado en planta del viario

- 1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de ocho (8) metros en el núcleo urbano de Aínsa y un ancho mínimo de seis (6) metros en el resto de los núcleos.
- 2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

Art. 2.2.34 Pendientes del viario y trazado de vías peatonales

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (150) centímetros.

- 2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.
 - c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
- 3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

Art. 2.2.35 Pavimentación de las vías públicas

- 1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- 2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.
- 3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.
- 4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.
- 5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:
 - a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm y solera de hormigón de 10 cm de espesor.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm de sección.
- El desnivel máximo conforme a la calzada en aquellos bordillos de acera rebajados será de 2 cm.
- c) Rigolas: De 40 cm de anchura y 25 cm de espesor medio.
- d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados para explanadas tipo E1. Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón estampado,...

O para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico,...) que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

	Explanada	Sub-base	Firme
Espacios para peatones (aceras, plazas,)			4 cm baldosa, terrazo, piedra 15 cm HM-20
Zonas mixtas para peatones y vehículos.	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	Pavimento a definir 20 cm HM-20
Zona Urbana		20 cm Zahorra ZA-25	4 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 5 cm MBC S-12 Riego de adherencia 20 cm Zahorra ZA-25
Ejes urbanos Viales industriales Carriles de transporte público		25 cm Zahorra ZA-25	5 cm MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 7 cm MBC S-20 Riego de adherencia 20 cm Zahorras ZA-25

SECCIÓN 7ª

DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Art. 2.2.36 Definición y clases

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar

11216



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) ZONAS VERDES. Los espacios que se destinan a:

- a) <u>Parque suburbano.</u> Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.
- b) <u>Parque urbano</u>. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- c) <u>Parque deportivo</u>. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.
- B) Otros espacios libres. Cuando se destinan a:
 - a) <u>Jardín</u>. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
 - b) Área ajardinada. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Art. 2.2.37 Condiciones de los parques suburbanos

- 1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc., preexistentes.
- 2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).
- Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.
- 4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

Art. 2.2.38 Parques urbanos

- 1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
- Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

11217



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.
- 4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
- 5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

Art. 2.2.39 Parques deportivos

- 1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.
- 2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Art. 2.2.40 Jardines

- 1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
- 2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Art. 2.2.41 Áreas ajardinadas

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

SECCIÓN 8ª

DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 2.2.42 Desarrollo de los servicios

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

11218



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Art. 2.2.43 Ejecución de los servicios

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCIÓN 1ª	DETERMINACIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	CONDICIONES DE LA PARCELA
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
SECCIÓN 4ª	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN
SECCIÓN 5ª	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO
SECCIÓN 6	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

00-000-U/0 91

11221



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 3

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1 Definición

Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.

Art. 3.1.2 Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

Art. 3.1.3 Clases de condiciones

- 1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:
 - a) Condiciones de parcela
 - b) Condiciones de posición en la parcela
 - c) Condiciones de ocupación de la parcela
 - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
 - e) Condiciones de volumen y forma
 - f) Condiciones de calidad e higiene
 - g) Condiciones de dotaciones y servicios
 - h) Condiciones de seguridad
 - i) Condiciones ambientales
 - j) Condiciones de adecuación formal
- 2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal.
- 3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.
- 4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las Normas del PGOU establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.
- 5. En suelo urbanizable delimitado, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

11223

6. En suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 2ª

CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.4 Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Art. 3.1.5 Relación entre edificación y parcela

- 1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
- 2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 3.1.6 Segregación y agregación de parcelas

- 1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:
 - a) Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Art. 3.1.10, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.7 Linderos

- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.
- 3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

11224



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.1.8 Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art. 3.1.9 Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art. 3.1.10 Condiciones para la edificación de una parcela

- 1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
 - a) <u>Condiciones de planeamiento</u>. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
 - b) <u>Condiciones de urbanización</u>. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
- b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- b.2) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones de las condiciones del párrafo b.1).
- b.3) Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.
 - c) <u>Condiciones de gestión</u>. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.
 - d) <u>Condiciones dimensionales</u>. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el Art. 3.1.6 apdo.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.
- 2. Además de las condiciones específicas descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las generales que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 3.1.11 Solar

Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Art. 3.1.10 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

11225



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 3

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Art. 3.1.12 Definición

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas del Plan General.

Art. 3.1.13 Elementos de referencia

- 1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:
 - a) Linderos. Definidos en el Art. 3.1.7.
 - b) Alineación exterior o pública. La línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
 - c) <u>Edificios colindantes</u>. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.
- 2. Las superficies procedentes de regulación de chaflanes y alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca y en el de ocupación cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles.

Art. 3.1.14 Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) <u>Rasante</u>. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) <u>Cota natural del terreno</u>. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Art. 3.1.15 Referencias de la edificación

En la regulación de las Normas del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- b) <u>Plano de fachada</u>. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) <u>Línea de edificación</u>. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

11226



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

d) <u>Medianería o fachada medianera</u>. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 3.1.16 Posición de la edificación respecto a la alineación

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) <u>En línea</u>. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) <u>Fuera de línea</u>. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) <u>Interior a la alineación</u>. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Art. 3.1.17 Fondo edificable

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 3.1.18 Área de movimiento de la edificación

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

SECCIÓN 4ª

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Art. 3.1.19 Definición

- 1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.
- 2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.20 Ocupación o superficie ocupada

- 1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
- 2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Art. 3.1.21 Superficie ocupable

- 1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- 2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
- 4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.
- 5. Independientemente de otras restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite de otro término municipal.

Art. 3.1.22 Coeficiente de ocupación

- 1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
- 2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
- 3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.
- 4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

Art. 3.1.23 Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

SECCIÓN 5ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 3.1.24 Definición

- 1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.
- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.25 Superficie construida o edificada por planta

- 1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.
- 2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y los espacios bajo cubierta con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

Art. 3.1.26 Superficie construida total

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

Art. 3.1.27 Superficie útil

- 1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
- 2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 3.1.28 Superficie edificable

- 1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.
- 2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 3.1.29 Coeficiente de edificabilidad

- 1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
- 2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) <u>Edificabilidad bruta.</u> Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) <u>Edificabilidad neta</u>. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
- 3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.
- 4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que dispone al respecto el Art. 3.1.13 y Art. 3.1.22.

11229



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 6

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.1.30 Definición

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 3.1.31 Alturas medidas en el edificio

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

Art. 3.1.32 Cota de origen y referencia

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio a cada fachada.

2. Cuando, tanto por las necesidades de la edificación como por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

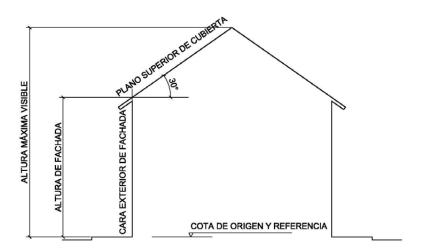
Art. 3.1.33 Altura en unidades métricas

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- a) Altura de fachada, que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiendo como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada (Gráfico 1). En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
- b) Altura máxima visible, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Art. 3.1.34 Altura de número de plantas

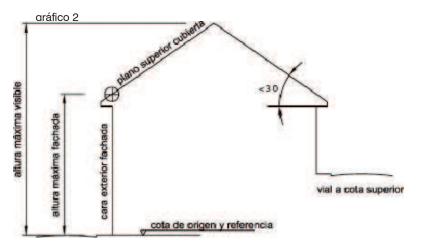
Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Art. 3.1.35 Criterios para la medición de alturas

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante a menor cota, debiendo mantenerse dichas alturas en la fachada que recaiga a la calle superior.



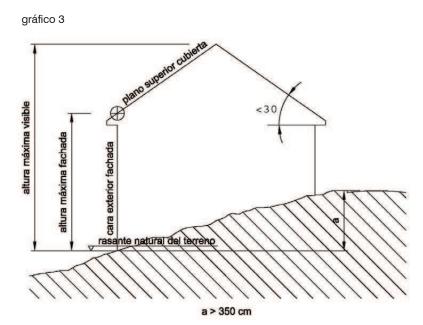
00-000-U/0 101

11231



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendente a partir de la alineación exterior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado b) anterior, cuando el desnivel existente entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar en una línea paralela al viario y a una distancia de aquel igual al fondo de la edificación proyectada sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

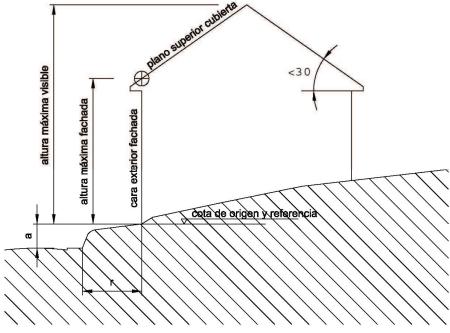


En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendiente a partir de la alineación exterior podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del terreno natural siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior al desnivel existente respecto de la rasante del viario, con un mínimo de trescientos (300) centímetros. (Gráfico 4).



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

gráfico 4



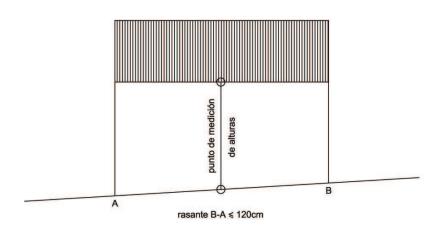
r ≥ a (300 cm mínimo)

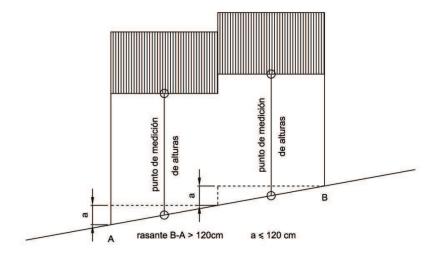
En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento cincuenta (120) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos. (Gráfico 5)



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Gráfico 5





Art. 3.1.36 Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

Art. 3.1.37 Construcciones por encima de la altura máxima

- 1. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas que no podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.
 - c) Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.
- 2. Por encima de la altura máxima visible que se determina en cada caso no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.
 - b) Los paneles de captación de energía solar siempre que se sitúen yuxtapuestos o integrados en los faldones de cubierta.

Art. 3.1.38 Tamaño del edificio

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple:

Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.
- b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.
- c) Superficie construida por planta, definida según el Art. 3.1.25 de estas Normas.

Art. 3.1.39 Altura de planta o de piso

Se entiende por altura de planta o de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de las dos plantas consecutivas que lo abarcan.

Art. 3.1.40 Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 3.1.41 Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en Art. 3.1.32, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

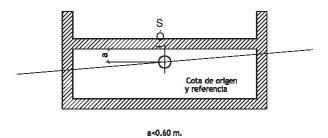
Art. 3.1.42 Planta

 Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

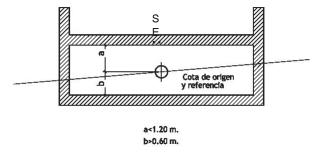
La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) <u>Sótano</u>. Se entiende como planta sótano aquélla cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia.

La altura libre mínima en sótano será de de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso.



b) <u>Semisótano</u>. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota.



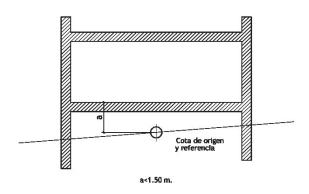
La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

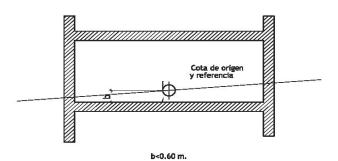
El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

<u>Baja</u>. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe





d) <u>Entreplanta.</u> Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita. Deberá contar con un retranqueo mínimo a fachada de 4 metros.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos cuarenta (240) centímetros en el caso de estacionamientos.

- e) <u>Alzada o Piso</u>. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- f) <u>Entrecubierta o ático</u>. Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE CALIDAD

SECCIÓN 2ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES SECCIÓN 3ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.2.1 Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 3.2.2 Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

SECCIÓN 1ª

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Art. 3.2.3 Loca

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

Art. 3.2.4 Local exterior

- 1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre alguno de los espacios requeridos para satisfacer la condición de vivienda exterior, descritos en el Art. 2.2 7.
- 2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

Art. 3.2.5 Pieza habitable

- 1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según el Art. 3.2.4, o contar con aberturas a patio según se establece en el Art. 3.2.10, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 3.2.6 Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

- 1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, excepto usos comerciales en las condiciones requeridas y bodegas en viviendas unifamiliares.
- 2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 3.2.7 Ventilación e iluminación de piezas habitables

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1,00 m².

Los huecos necesarios para la iluminación y ventilación de cada dependencia no podrán situarse a una distancia superior a 2 m en planta, del rectángulo mínimo inscribible en la dependencia.

- 2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada que no podrán ser, a su vez, estancias. Los huecos que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.
- 3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

Art. 3.2.8 Ventilación e iluminación de escaleras

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m². La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

El sistema de apertura del hueco o su altura evitarán que se invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.

El hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente el recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima de 3 m al punto más cercano del eje de dicho recorrido, considerando éste, en todos los casos, de anchura igual a la de la escalera.

2. En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a nueve (9) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0.80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m². De superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1.3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de 0.8 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1.3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

11242



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 2ª

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.2.9 Patios

- 1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.
- 2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
 - a) <u>Patio de parcela.</u> Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
 - b) <u>Patio de manzana</u>. Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.
- 3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.
- 4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.
- 5. Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

Art. 3.2.10 Anchura de patios

- 1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
- 2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
- 3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 3.2.11 Medición de la altura de los patios

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación.

No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

Art. 3.2.12 Dimensión de los patios cerrados de parcela

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

11243



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a tres (3) metros, con un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
- b) Si abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a dos (2) metros con un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

Art. 3.2.13 Cota de pavimentación

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 3.2.14 Patios mancomunados

Es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística

Art. 3.2.15 Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de seis (6) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 1ª DOTACIONES DE SERVICIO EN LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 2ª DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.3.1 Definición y condiciones generales

- 1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
- 2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.
- 3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

Art. 3.3.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Será asimismo, de aplicación la legislación vigente en el resto de las obras en los edificios.

SECCIÓN 1ª

DOTACIONES DE SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.3.3 Ordenanzas y normas concernientes a la edificación

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

SECCIÓN 2ª

DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES

Art. 3.3.4 Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de

11247



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. 2. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de cualquier uso.

La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

- 3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.
- 4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.
- 5. Todo garaje de más de diez (10) plazas deberá obtener la correspondiente licencia de actividad conforme a las normas de procedimiento del Ayuntamiento y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Art. 3.3.5 Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento

- 1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.
- 2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.
- 3. La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en estas normas.

Art. 3.3.6 Reducción de la dotación derivada de las características del edificio

- 1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:
- a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:

en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10:

en edificios sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y

en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Art. 3.3.7 Dimensiones de las plazas

El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,50 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 3.3.8 Situación de los estacionamientos y garajes

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Art. 3.3.9 Acceso para peatones

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos, si este es compartido con la rampa de éstos, su anchura se sumará a la necesaria para los mismos.

Estos accesos serán de un metro de anchura y responderán en sus en características constructivas a las normas vigentes. En cuanto a su consideración como vías de evacuación se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente.

Art. 3.3.10 Condiciones de los accesos

El acceso a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que tengan la mínima incidencia posible en las condiciones de fluidez y seguridad de la circulación a pie y rodada.

Art. 3.3.11 Accesos a los estacionamientos y garajes

1. El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto las presentes normas. Los garajes con capacidad superior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 3 metros de anchura.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

Acceso simple 3 metros.

Acceso doble: 5,50 metros.

- 2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.
- 3. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada.
- 4. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.
- 5. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.
- 6. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.
- 7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.
- 8. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

Art. 3.3.12 Pasillos de circulación

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

- a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse

11250



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

Art. 3.3.13 Rampas y gálibos

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte (20%) por ciento y las rampas en curva del catorce por ciento (14%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

Art. 3.3.14 Dotaciones exigibles según el uso

- 1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.
- 2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de ordenanzas o normativas.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquélla:

SUPERFICIE ÚTIL PLAZAS POR VIVIENDA

Menos de 90 m² 1,00 De 90 a 135 m² 1,50 Más de 135 m² 2,00

- 4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:
- a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, cien plazas o 2.000 metros cuadrados construidos.

b) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos
- Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

c) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

- d) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.
- e) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.
- f) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de

11252



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.

- g) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.
- 1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.
- h) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurran varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES

00-000-U/0 125

11255



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.4.1 Definición

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por 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, así como al Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 3.4.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Art. 3.4.3 Acceso a las edificaciones

- 1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.
- 2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios.

Art. 3.4.4 Puerta de acceso

- 1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, cuya anchura libre no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.
- 2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 3.4.5 Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- b) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5
CONDICIONES AMBIENTALES

00-000-U/0 129

11259



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 5 CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.5.1 Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Art. 3.5.2 Aplicación

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Normas del Plan General.

Art. 3.5.3 Compatibilidad de actividades

- 1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:
 - a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
 - b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
 - c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 3.5.4 Lugares de observación de las condiciones

- 1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:
 - a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.
 - b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Art. 3.5.5 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.
- 2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 3.5.6 Ruidos

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

11261



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

2. En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles indicados a continuación para cada una de las actividades:

	Nivel máximo en dBA	
Situación de la actividad	Día (8 a 22 h.)	Noche (22 a 8 h.)
Equipamiento sanitario	45	35
Residencia, servicio terciario no comercial o equipamiento no sanitario	50	40
Comercio	60	50
Industria y servicios urbanos, excepto servicios de la Administración	65	50

3. En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los siguientes límites, en función de las actividades:

Oite de la catalada	Nivel máximo en dBA	
Situación de la actividad	Día (8 a 22 h.)	Noche (22 a 8 h.)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural o religioso	30	30
Equipamiento educativo y de ocio; hospedaje	40	30
Oficinas	45	30
Comercio, hostelería	45	35
Viviendas	35	30
Zonas comunes	45	35

4. Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos públicos no mencionados expresamente, por analogía funcional. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc.) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

Art. 3.5.7 Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el Art. 3.5.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Art. 3.5.8 Deslumbramientos

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

11262



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 3.5.9 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

- 1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.
- 2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a las reglamentaciones sectoriales de aplicación. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Art. 3.5.10 Evacuación de las aguas y contaminación

- 1. Para el presente artículo es de aplicación el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.
- 2. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.
- 3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.
- 4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:
- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

11263



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

- 5. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.
- 6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
рН	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura ºC	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25ºC (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una	Inapreciable a una

11264



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

	dilución de 1/40	dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

11265



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 7. En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.
- 8. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.
- 9. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.
- 10. 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 tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.
- 11. 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.
- 12. Sólo 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.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 3 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6
CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

00-000-U/0 137

11267



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 6 CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Art. 3.6.1 Contenido

- 1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.
- 2. En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.
- 3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Art. 3.6.2 Consideraciones generales

- 1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
- 2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
- 3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
- 4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.
- 5. Los planes especiales o parciales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Art. 3.6.3 Volúmenes

- 1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.
- 2. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geométricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.
- 3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

11269



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 3.6.4 Diseño de fachadas

- Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.
- 2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
- 3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.
- 4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.
- 5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en su caso en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Art. 3.6.5 Salientes y entrantes en las fachadas

- 1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
 - a) Se entiende por <u>balcón</u> el saliente abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros e irá protegido con barandilla de 95 cm de altura.
 - b) <u>Balconada</u> es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.
 - c) Se entiende por <u>terrazas</u> los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores. Cuando la profundidad sea superior a 1,5 metros computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad.
 - d) Se entiende por <u>mirador</u> el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros a ambos lados del vano. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.
 - e) <u>Cuerpos volados cerrados</u>, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.
- 2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

11270



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Ancho de calle	vuelo máximo
< 6 m	No admitido
≤ 10 m	0,50 m, sólo balcones y terrazas
≤ 12 m	0,75 m
>12 m	1,00 m

- 3. En calles de diez metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.
- 4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.
- 5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.
- 6. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:
- a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
- b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
- c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.
- d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
- e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurran directamente en la plaza.
- 7. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el Art. 3.1.35 de estas normas.
- 8. En los chaflanes se podrán disponer los vuelos que resulten de la prolongación de los de las calles. Las características de este vuelo serán las que se establezcan para la calle más estrecha a pesar de que se superen las dimensiones del mismo.

Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

9. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 3.6.6 Salientes permitidos respecto a la alineación exterior

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- 1. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de cada fachada comprendida entre la horizontal a 3,50 metros sobre la acera y la que determina la altura del edificio. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En aleros podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.
- 2. El arranque de los vuelos estará situado como mínimo a 350 cm sobre la rasante de acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado.
- 3. Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 2,50 m, sin vertido de aguas a vía pública. siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm, y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el □.

Art. 3.6.7 Materiales de las fachadas

- 1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.
- 2. El material predominante a utilizar en fachadas será exclusivamente la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso, pudiéndose emplear otros materiales como revestimientos continuos de morteros bastardos o de cal en color y textura similar a la de los tradicionales, tableros estratificados con terminación de madera o revestimientos de madera natural para diferenciar determinados elementos de fachadas u otros volúmenes secundarios.
- 3. Para los elementos singulares señalados en el punto primero podrán emplearse la madera y hormigones tratados "in situ" o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

Art. 3.6.8 Cubiertas

- 1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:
 - Cubierta a cuatro aguas.
 - Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
 - Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.
- 2. Las pendientes tendrán como máximo treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 3. Los materiales de cubierta se ceñirán preferentemente a los tradicionalmente empleados en el núcleo: teja cerámica y lajas de piedra arenisca. Se admite también la teja de mortero en los colores similares a los de la teja cerámica. Se permite la cubierta ajardinada.
- 4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastíales, piñones u otros elementos de fachadas.
- 5. Las edificaciones industriales agrupadas en polígonos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

Art. 3.6.9 Cornisas y aleros

- 1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo, por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.
- 2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en treinta (30) cm el vuelo máximo permitido según el Art. 3.6.5 para el ancho de la calle a la que recaigan.

Art. 3.6.10 Chimeneas y antenas

- 1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.
- 2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.
- 3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

Art. 3.6.11 Huecos en cubierta

Se podrán disponer lucanas sobre el plano de cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta baja cubierta, ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 15% de la superficie de la cubierta y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

 Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento veinte (120) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

11273



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- El frente de la lucana tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a una vez la anchura de la misma, con un máximo de doscientos veinticinco (225) centímetros.
- La cubierta será preferentemente a dos aguas, admitiéndose vuelos en los faldones laterales de hasta quince (15) cm de longitud.
- La separación entre lucanas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- La separación entre la lucana extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.
- El plano vertical del frente de la lucana podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero en más de un veinte por ciento (20%) de su longitud total.

Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
- Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
- La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

Art. 3.6.12 Tratamiento de plantas bajas

- 1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 cm.
- 2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera.
- 3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.
- 4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie y formales del entorno, siendo de cerámica.
- 5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Art. 3.6.13 Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

11274



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
- 3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 3.6.14 Aparatos de aire acondicionado

- 1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro.
- 2. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para este fin.

Art. 3.6.15 Conducciones expuestas a la vista

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro, aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para reducir su efecto. Se admitirán soluciones de trazado aparente de conductos e instalaciones en edificios de uso no residencial que las utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

Art. 3.6.16 Tendidos aéreos

- 1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución.
- 2. Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

En tales casos, en las zonas de edificación en manzana cerrada se requerirán estudios de los recorridos sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltos de las fachadas con objeto de menoscabar lo menos posible su decoro. Los puntos aéreos de cruce que sean necesarios requerirán un análisis previo de sus efectos visuales para determinar la situación más adecuada, que deberá ser aceptada por el Ayuntamiento.

Los nuevos tendidos eléctricos deberán ser por conducto subterráneo.

3. El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

Art. 3.6.17 Estructuras añadidas a las edificaciones

Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

destacada se tramitarán como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

Los paneles de captación de energía solar se admitirán sobre los faldones de cubierta siempre que se sitúen yuxtapuestos o integrados. Si la instalación es superpuesta, deberá estar en una situación no visible desde la vía pública.

En ningún caso se admitirán instalaciones de almacenamiento de combustibles sobre el plano de cubierta.

Art. 3.6.18 Cerramientos y vallados

- 1. Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- 2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- 3. Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 3.6.19 Acondicionamiento de patios

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Art. 3.6.20 Protección del arbolado

- 1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
- 2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
- 3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

SECCIÓN 3ª UNIDADES DE EJECUCIÓN

00-000-U/0 147

11277



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.1.1 Definición y delimitación

- 1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.
- 2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la L5/99, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:
 - a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios característicos adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.
 - b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.
 - c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

Art. 4.1.2 Contenidos y Categorías

- 1. Para el <u>suelo urbano no consolidado (SUNC)</u> se delimitan unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2. En el suelo urbano restante, que se considera <u>consolidado (SUC)</u>, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en los Capítulos siguientes del presente Título.
 - 3. Las calificaciones del suelo urbano consideradas en el <u>núcleo urbano de Aínsa</u> son las recogidas en el plano de Clasificación y Calificación del Suelo y son las siguientes:
 - Casco Antiguo
 - Edificación Intensiva (Grado I y Grado II)
 - Edificación Extensiva (Grado I y Grado II)
 - Renovación de Usos
 - Industrial
 - · Equipamiento Dotacional
 - Espacio Libre de Uso Público

00-000-U/0 149

11279 CSVYF2BQ892NVEUANBOP



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 3. Las calificaciones del suelo urbano consideradas en el <u>resto de núcleos</u> <u>urbanos</u> son las recogidas en el plano de Clasificación y Calificación del Suelo y son las siguientes:
- Casco Antiguo
- Servicios Terciarios
- Equipamiento Dotacional
- Espacio Libre de Uso Público

Art. 4.1.3 Régimen urbanístico de la propiedad

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Art. 4.1.4 Deberes legales de los propietarios

- 1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.
- 2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado
- 3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 4.1.5 Facultades urbanísticas de la propiedad

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el Art. 16 de la Ley 5/99, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en los puntos 3 y 4 de dicho artículo.

11280



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.1.6 Condiciones particulares de cada zona de Suelo Urbano

En los capítulos siguiente del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

SECCIÓN 2ª

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

Art. 4.1.7 Ámbito y características

1. Las áreas de Planeamiento Anterior Incorporado señaladas en el PGOU corresponden exclusivamente a la actuación en el polígono 12, a pie de la Avenida de Sudiera que consistía básicamente en la ordenación de cuatro manzanas cerradas con espacios públicos interiores que ordenan edificaciones de 20 m de fondo.

En estos suelos, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo.

- 2. Las determinaciones más relevantes de estos suelos son:
- Las alineaciones de la edificación, serán a línea de fachada, quedando ésta fijada en el plano correspondiente: siendo a 14,75 metros del eje de la carretera, la línea fijada por el M.O.P., en este polígono.
- La edificación es en manzana cerrada, con patio interior de parcela; la edificación podrá ocupar en planta baja la totalidad del solar, teniendo un fondo máximo en las plantas superiores de 20 metros.
- La altura máxima edificable es de 13,50 metros, que corresponde a la planta baja y tres plantas superiores: pudiéndose construir como mínimo una planta baja y una superior, con una altura mínima de 6 metros.
- Al igual que en los polígonos 5 y 6, las plantas bajas se destinarán a locales comerciales o de servicio, de los cuales, el polígono tiene prácticamente carencia total no permitiéndose por tanto el uso como vivienda.
- El solar mínimo edificable es de 7 metros de fachada con una superficie mínima de 140 metros, que corresponde a un fondo de 20 metros, que será el mínimo que deberán tener los solares en este polígono.

SECCIÓN 3ª

UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 4.1.8 Ámbito y características

Las unidades de ejecución se deberán tramitar en Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación (reparcelación) y urbanización de su ámbito.

Art. 4.1.9 Régimen urbanístico

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de

11281



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

- 2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.
- 3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
- 4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2 NÚCLEO URBANO DE AÍNSA

SECCIÓN 1ª CASCO ANTIGUO

SECCIÓN 2ª EDIFICACIÓN INTENSIVA SECCIÓN 3ª EDIFICACIÓN EXTENSIVA SECCIÓN 4ª RENOVACIÓN DE USOS

SECCIÓN 5ª INDUSTRIAL

SECCIÓN 6º EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
SECCIÓN 7º ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

00-000-U/0 153

11283



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 2 NÚCLEO URBANO DE AÍNSA

SECCIÓN 1ª

CASCO ANTIGUO

Art. 4.2.1 Ámbito y características

1. El Casco Antiguo lo constituye la zona alta del núcleo, donde se ubica el Castillo, La Plaza Mayor, la Calle Mayor, la Calle Santa Cruz, etc. Estas zonas responden a un tipo de tejido urbano constituido fundamentalmente por parcelas tradicionales que configuran manzanas cerradas.

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Calificación de Suelo mediante su trama diferenciada.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas aproximadamente homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Art. 4.2.2 Aplicación

- 1. Las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.
- 2. La aplicación de las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo tiene un carácter transitorio hasta tanto no se produzca la aprobación de un plan especial de protección del Conjunto Histórico Protegido de Aínsa, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés, por lo que las actuaciones en dicho conjunto seguirán precisando hasta dicha aprobación de la preceptiva resolución favorable de la Dirección General, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Art. 4.2.3 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

Art. 4.2.4 Condiciones de parcela

- 1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el artículo 2.2.8.
- 2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcela se encuentre localizada entre medianeras de edificios existentes.
- 3. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La superficie de la parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

11285



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Art. 4.2.5 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

La edificación coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidado con dicha ordenación. En caso contrario podrá retranquearse de la alineación exterior, siendo en todo caso obligado la construcción de un vallado sobre dicha alineación.

Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

2. Separación de linderos

- a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.
- b) Los retranqueos que se establezcan, en su caso, para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

Art. 4.2.6 Fondo edificable máximo

El fondo máximo edificable en plantas alzadas será de veinte (20) metros.

Art. 4.2.7 Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Planta Bajo Rasante y Planta baja: cien por ciento (100%).

Plantas Alzadas: setenta y cinco por ciento (75%).

Art. 4.2.8 Edificabilidad

La edificabilidad máxima vendrá determinará por la aplicación de los parámetros máximos de ocupación, fondo y alturas y será no superior, en todo caso, a tres metros cuadrados de superficie construida por cada metro de parcela neta (3 m²/m²) descontada, en su caso, la superficie de las cesiones debidas a nuevas alineaciones.

Art. 4.2.9 Altura de plantas

- La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cuarenta y dos (342) centímetros en planta baja y doscientos ochenta y ocho (288) centímetros en plantas alzadas.
- 2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

Art. 4.2.10 Altura de la edificación

La altura de la nueva edificación, salvo en el ámbito de la Plaza Mayor regulado a continuación, se atendrá a las siguientes limitaciones:

La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).

La altura máxima de fachada se establece en mil (1.000) centímetros, medidos según lo establecido en el artículo 3.1.35.

La altura máxima visible será de mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros.

La altura de los edificios recayentes a la Plaza Mayor de Aínsa se ajustará a las siguientes condiciones:

La altura máxima en número de plantas será igual a la que actualmente tiene la edificación

La altura máxima de fachada podrá modificarse para mejorar las condiciones de habitabilidad pudiéndose incrementar, en este caso, dicha altura hasta un máximo de ochenta (80) centímetros sobre la dimensión de la altura de la fachada existente.

La altura máxima visible será igual a la existente o, si se produce un incremento de la altura de fachada, la correspondiente a dicho incremento, sin que pueda modificarse la pendiente de la cubierta existente.

Art. 4.2.11 Salientes y vuelos

No existirán otros salientes que no sean balcones y aleros. El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona será el que se regula con carácter general en los Art. 3.6.5, Art. 3.6.5 y Art. 3.6.6 de estas Normas.

Art. 4.2.12 Longitud de fachada

La longitud máxima de fachada no excederá de veinte (20) metros lineales. de edificación continua o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que de frente la edificación.

Art. 4.2.13 Condiciones de adecuación formal

Con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Capítulo VI del Título III de estas Normas, las obras admisibles en esta zona deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales para lo que deberán observar el empleo de las siguientes soluciones constructivas o materiales:

- Fachadas. El material a emplear en fachadas será exclusivamente la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso.
- Carpinterías exteriores: Se adaptarán en lo posible a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales. El material de las mismas será madera oscurecida, barnizada o pintada.
- Cubiertas: Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el Casco: teja árabe, preferentemente de recuperación o losa de piedra.

11287



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

 Lucanas. No se admite incremento alguno del número de lucanas o lucanas con respecto a las inicialmente existentes en el edificio. El número máximo de ventanas en cubiertas será a razón de una unidad por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de faldón, con una superficie máxima de tres (3) metros cuadrados.

Se prescribe como obligatorio el color teja o marrón para la carpintería de las velux, así como la colocación de cortinillas color teja.

- Huecos en fachadas. Cuando se trate de obras en los edificios, la superficie de los huecos que resulten abiertos en fachadas por nueva intervención o por modificación de los existentes no será superior en porcentaje a un cien por ciento (100%) de la superficie de los huecos del edificio existente.
- Se aconseja la disposición de elementos de cerrajería en negro mate, al igual que canaleras y bajantes.
- Se prohíbe la colocación de pancartas textiles de publicidad de carácter privado.

Art. 4.2.14 Densidad del uso característico

Se establece una densidad máxima del uso característico residencial de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificable en la parcela, calculada a partir de los índices de edificabilidad establecidos en el Art. 4.2.8 anterior.

La vivienda mínima admisible en esta zona será la compuesta por una estanciacomedor-cocina, un dormitorio doble, y un aseo completo. Su superficie útil sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados ni su volumen inferior a ciento cincuenta (150) metros cúbicos.

Art. 4.2.15 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 5ª): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

2. Industrial:

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación 2ª), con las condiciones que señala el Art. 3.3.14.
- b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el Art. 3.3.14.
- c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:

En situación 2ª): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.

11288



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

En situación 2ª): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

3. Servicios terciarios:

- a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
- b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
 Local comercial: en situación 2ª) en planta semisótano, baja y planta primera.
- c) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación 2ª): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación 5ª): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación 5ª).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación 5ª).

Art. 4.2.16 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

SECCIÓN 2ª

EDIFICACIÓN INTENSIVA

Art. 4.2.17 Ámbito y características

1. Se establecen dos grados (G1 y G2) diferentes. El grado G1 se localiza en la Avenida de Ordesa, Avenida Pirenaica la Avenida de Sobrarbe y la Avenida Central y corresponde sensiblemente a la calificación Centro urbano de las anteriores NNSS. El grado G2 comprende dos manzanas situadas en el lado Oeste de la Avenida de Sudiera y al final de la Avenida de Ordesa en dirección a Boltaña.

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Calificación de Suelo mediante su trama diferenciada.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas aproximadamente homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Art. 4.2.18 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Edificación Intensiva son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán

11289



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Art. 4.2.19 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

Art. 4.2.20 Condiciones de parcela

- 1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.
- 2. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La superficie de la parcela será igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a seiscientos (600) centímetros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a seiscientos (600) centímetros.
- 3. Para poder edificar sobre un solar, será preciso determinar sus alineaciones y sus rasantes en todos los límites de la parcela.

Art. 4.2.21 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos y en la solución de chaflanes.

- 2. Separación de linderos
- a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.
- b) Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.
- c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

Art. 4.2.22 Fondo edificable máximo

El fondo máximo edificable en plantas alzadas no rebasará las siguientes dimensiones.

11290



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Grado 1: veinte (20) metros.

Grado 2: catorce (14) metros

En caso de existir viviendas en planta baja el fondo máximo autorizado en dicha planta respetará también los valores anteriores.

Art. 4.2.23 Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).

Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

Art. 4.2.24 Edificabilidad

La edificabilidad máxima vendrá determinará por la aplicación de los parámetros siguientes a partir de la superficie neta de la parcela, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones debidas a nuevas alineaciones.

Grado 1: 3,75 m²/ m².

Grado 2: 2,50 m²/ m².

Art. 4.2.25 Altura de plantas

- 1. La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos sesenta (360) centímetros en planta baja y trescientos seis (306) centímetros en plantas alzadas.
- 2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 4.2.26 Altura de la edificación

La altura de la nueva edificación se atendrá a las siguientes limitaciones:

La altura máxima en número de plantas será de 4 plantas más aprovechamiento de cubierta (4+AC).

La altura máxima de fachada se establece en mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros medidos según lo establecido en el artículo 3.1.35.

La altura máxima visible será de mil setecientos (1.700) centímetros.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, se podrá proponer una planta más, cuando se trate de parcelas entre medianeras, con el fin de alcanzar la altura existente en alguno de los edificios situados junto a la parcela en cuestión, aun cuando este supuesto suponga un incremento de la edificabilidad establecida en el Art. 4.2.24 de estas Normas.

Art. 4.2.27 Salientes y vuelos

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona será el que se regula con carácter general en los Art. 3.6.5, Art. 3.6.5 y Art. 3.6.6 de estas Normas.

Art. 4.2.28 Uso característico

El uso Característico de esta zona es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

11291

Art. 4.2.29 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

1. Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 5ª): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

2. Industrial:

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación 2ª), con las condiciones que señala el Art. 3.3.14.
- b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el Art. 3.3.14.
- c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:

En situación 2^a): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.

En situación 2ª): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1ª).

Servicios de la administración y oficinas privadas: en situación $2^{\underline{a}}$), en plantas de semisótano, baja y primera.

e) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

3. Servicios terciarios:

- a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
- b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

Local comercial: en situación $2^{\underline{a}}$) en planta semisótano, baja y planta primera.

c) Recreativos: Se admiten con las siguientes condiciones:

En situación 2^a), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación 5ª), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

11292

- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación 5ª).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación 5ª).



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.2.30 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

SECCIÓN 3ª

EDIFICACIÓN EXTENSIVA

Art. 4.2.31 Ámbito y características

- 1. Se establecen dos grados (G1 y G2) diferentes. El G1 se localiza en las siguientes calles: C/Sierra de Guara, C/Justicia de Aragón, C/Cortes de Aragón, C/Fueros y Avenida de Aragón. El G2 se ubica en las calles: C/Ramón J. Sender, C/Ramón y Cajal, C/Francisco de Goya, C/Joaquín Costa, C/San Victorián, C/Somontano, C/de la Fueva, C/Añisclo, C/de Ribagorza.
- 2. Su tipología responde a su ordenación en edificios aislados o agrupados en que coexisten tipos edificatorios de vivienda colectiva y unifamiliar, de baja densidad con predominio de espacios libres.

Los tipos edificatorios del uso residencial son:

- · Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.
- · Vivienda colectiva con espacios libres mancomunados.

Art. 4.2.32 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Edificación Extensiva son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Art. 4.2.33 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

Art. 4.2.34 Condiciones de parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a:
 - Vivienda colectiva: seiscientos (600) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor a doce (12) metros.
 - Vivienda unifamiliar aislada o pareada: trescientos (300) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor a diez (10) metros.
 - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento ochenta (180) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor a cinco con setenta y cinco (5,75) metros. Se podrán levantar, no obstante, viviendas agrupadas o en hilera en parcelas de menor superficie cuando la superficie suma de las parcelas individuales se complete con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor

11293



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima. En este caso, las viviendas resultantes deberán constituirse bajo un régimen de propiedad horizontal, no pudiendo ser objeto de segregación las parcelas individuales.

b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

Art. 4.2.35 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

- 1. Posición respecto de la alineación exterior
- a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a dos (2) metros, entre el plano de la fachada y el límite de la parcela.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
- c) La edificación deberá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, o bien cuando por la propia estructura parcelaria resulte conveniente tal posición siendo necesaria en este caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.
- 2. Separación de linderos
- a) La separación de la edificación a los linderos de parcela será igual o superior a dos (2) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias:
- b.1) Que se trate de Edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.
- b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
- b.3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

3 Separación entre edificios

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura de fachada (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de tres (3) metros.

Art. 4.2.36 Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- a) Plantas sobre rasante: cincuenta por ciento (50%).
- b) Plantas bajo rasante: sesenta y cinco por ciento (65%).



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.2.37 Edificabilidad

La edificabilidad máxima vendrá determinará por la aplicación de los parámetros siguientes a partir de la superficie neta de la parcela, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones debidas a nuevas alineaciones.

- a) Grado 1: 1,15 m²/ m² sobre parcela neta
- b) Grado 2: 0,75 m²/ m² sobre parcela neta

Art. 4.2.38 Altura de la edificación

- 1. La altura máxima en número de plantas no será superior a:
- a) Grado 1: B+2+AC
- b) Grado 2: B+1+AC
- 2. La altura máxima de fachada será de:
- a) Grado 1: mil (1.000) centímetros.
- b) Grado 2: setecientos (700) centímetros.
- 3. La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) la altura de fachada anterior.

Art. 4.2.39 Salientes y vuelos

- 1. La dimensión máxima de salientes y vuelos será la que se expresa para cada uno de los siguientes elementos:
 - Balcones y balconadas: sesenta (60) centímetros.
 - Miradores: sesenta y cinco (65) centímetros.
- Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido

Art. 4.2.40 Longitud de fachada

- 1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:
 - Longitud máxima de fachada: veintidós (22) metros.
 - Anchura máxima: catorce (14) metros.
- 2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

Art. 4.2.41 Uso característico

El uso Característico de esta zona es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

Art. 4.2.42 Densidad del uso característico

Se establece una densidad máxima del uso característico residencial de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificable en la parcela, calculada a partir de los índices de edificabilidad establecidos en el Art. 4.2.37 anterior.

Art. 4.2.43 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación $1^{\underline{a}}$): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 5ª): sin limitaciones.

2 Industrial

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación 2ª)
- b) Almacenes: Se admite en situación 2ª) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

3 Servicios terciarios

- a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que para la residencia comunitaria.
- b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

Local comercial: en situación 2ª), en planta semisótano y baja.

Agrupación comercial: en situación 2ª), en planta semisótano y baja.

Edificio comercial: en situación 5ª), sin limitaciones.

Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1ª).

Servicios de la administración y oficinas privadas: en situación $2^{\underline{a}}$), en plantas de semisótano, baja y primera.

d) Recreativos: Se admiten con las siguientes condiciones:

En situación 2^{a}), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación 5ª), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional

- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación 5ª).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación 5ª).

Art. 4.2.44 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 4ª

RENOVACIÓN DE USOS

Art. 4.2.45 Ámbito y características

Corresponde a los suelos de uso industrial del polígono 13 de las NNSS anteriores, situados en el Barrio de Banastón a pie de la Avd de Sudiera, en los que se propone la desaparición paulatina de dicho uso y su reconversión como suelos residenciales con las características de las manzanas colindantes calificadas como Residencial Edificación Extensiva.

Art. 4.2.46 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Renovación de Usos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras en los edificios existentes.

Art. 4.2.47 Obras admitidas

Son admitidas las obras de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas. No son admisibles obras en los edificios industriales existentes, salvo las de mantenimiento y conservación de los mismos.

Art. 4.2.48 Condiciones de la nueva edificación

La nueva edificación se regirá por las condiciones particulares de la zona Residencial Edificación Extensiva, Grado 2, reguladas en los Art. 4.2.31 a Art. 4.2.44 ambos incluidos.

Art. 4.2.49 Condiciones de usos

- El uso industrial existente tiene la condición de uso tolerado con las condiciones señaladas en el Art. 2.1.11, a excepción de la posibilidad de realizar obras de ampliación.
- 2. La implantación de los nuevos usos se regirá por el régimen de usos establecido para la zona Residencial Edificación Extensiva, Grado 2, regulado en los Art. 4.2.41 a Art. 4.2.44 ambos incluidos.

SECCIÓN 5ª

ZONA INDUSTRIAL

Art. 4.2.50 Ámbito y características

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a uso industrial, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 4.2.51 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona Industrial son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios.

Art. 4.2.52 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras de nueva edificación, obras en los edificios y las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

11297



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.2.53 Condiciones de la parcela

- 1. Se establece una parcela mínima de 400 m².
- 2. Se permite la construcción de conjuntos de naves industriales, en nave tipo "nido", de, al menos, cuatro naves, con una parcela mínima conjunta de 1.000 m².
- 3. La fachada mínima será de doce metros y medio (12,5) para la parcela mínima o para la edificación integrada en conjunto de naves adosadas. Para edificaciones aisladas se establece una fachada mínima de parcela de quince (15) metros.

Art. 4.2.54 Limitaciones de posición

La edificación se situará con su fachada sobre la alineación de vial y sus medianeras coincidirán con los linderos laterales de la parcela.

Art. 4.2.55 Altura de la edificación

- 1. La altura máxima en número de plantas no será superior a B+1.
- 2. La altura máxima de fachada será de setecientos (700) centímetros.
- La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres metros (3,00 la altura de fachada anterior.

Art. 4.2.56 Altura de plantas

La altura mínima libre de planta baja será de trescientos cincuenta (350) centímetros, y la de las plantas alzadas, de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 4.2.57 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de $1,35~{\rm m}^2/{\rm m}^2$ a partir de la superficie neta de la parcela, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones debidas a nuevas alineaciones.

Art. 4.2.58 Salientes y vuelos

La dimensión máxima de salientes y vuelos será de treinta (30) centímetros a partir de las alineaciones señaladas.

Art. 4.2.59 Uso característico

El uso característico de esta zona es el industrial de almacenaje, producción y transformación de manufacturas con limitación de emisiones.

Art. 4.2.60 Usos prohibidos

Son incompatibles los usos industriales calificados de insalubres, nocivos en el RAMINP

Art. 4.2.61 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- Servicios terciarios:
- a) Comercio: Se admite cuando esté ligado a la industria o, en situación $5^{\underline{a}}$, sin limitación.
- b) Oficinas: Se admite cuando esté ligado a la industria o si son de servicios de la administración, sin limitación.
- 2. Dotacional:
- a) Equipamiento: Se admite en situación c) en los espacios previstos para estos usos por el planeamiento de desarrollo, en su caso.

11298



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).
- 3. Industrial
- a) Talleres artesanos: Se admiten en situación 2ª) y 5ª)
- b) Almacenes: Se admite en situación 2ª) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados y 5ª) sin limitación.
- c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

SECCIÓN 6ª

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Art. 4.2.62 Ámbito y características

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 4.2.63 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Equipamiento Dotacional son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 4.2.64 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

Art. 4.2.65 Condiciones de la nueva edificación

- 1. Las áreas calificadas como Equipamiento Dotacional estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la zona residencial Extensiva, Grado 1, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
- 2. El municipio podrá establecer configuraciones de ocupación, posición, intensidad de aprovechamiento o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

Art. 4.2.66 Uso característico

Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.28

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

11299

Art. 4.2.67 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

1. Residencial

- a) Se admite la vivienda de protección de Aragón (VPA) exclusivamente en situación 5ª), cuando se trate de promoción pública justificada por interés social.
- b) Se admite la residencia comunitaria en situación 5ª sin limitaciones.

2 Industrial

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación 2ª)
- b) Almacenes: Se admite en situación $2^{\underline{a}}$) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.
- c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Servicios de la administración en situación 1ª) y 2ª), en plantas de semisótano, baja y primera.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación 2ª), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación 5ª), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 4.2.68 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Art. 4.2.69 Modificaciones dotacionales

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 75 de la Ley 5/99.

SECCIÓN 7ª

ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

Art. 4.2.70 Ámbito y características

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 4.2.71 Aplicación

Las condiciones particulares de los Espacios Libres de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Art. 4.2.72 Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

- 2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
 - Ocupación máxima: 5%.
 - Altura máxima: dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
- 3. En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua superior al 60%.
- 4. Así mismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

Art. 4.2.73 Compatibilidad de usos

- 1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.
- 2. Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.36 a Art. 2.2.41.
- 3. Cuando un espacio verde limite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a pie. El uso de los locales que sólo tengan acceso por esta fachada estarán condicionados a no requerir el acceso de vehículos, por lo tanto la carga y descarga se realizará desde la calle más próxima y estará totalmente prohibido el acceso a garajes.

Art. 4.2.74 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 3

RESTO DE NÚCLEOS

SECCIÓN 1ª CASCO ANTIGUO
SECCIÓN 2ª SERVICIOS TERCIARIOS
SECCIÓN 3ª EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
SECCIÓN 4ª ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

00-000-U/0 173

11303



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 3 RESTO DE NÚCLEOS

SECCIÓN 1ª

CASCO ANTIGUO

Art. 4.3.1 Ámbito y características

- 1. Pertenecen al ámbito de esta zona la práctica totalidad de los suelos urbanos consolidados de los núcleos del municipio de Aínsa Sobrarbe. La tipología corresponde a edificación de vivienda unifamiliar sin apenas modificaciones en la estructura parcelaria originaria, con existencia de espacios libres tanto en sus frentes como en interiores de las mismas.
- 2. Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar o colectiva.
- 3. El objetivo que persigue el Plan General esta zona es su conservación ambiental.

Art. 4.3.2 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas inferiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

Art. 4.3.3 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

Art. 4.3.4 Condiciones de parcela

- 1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el Art. 2.2.8.
- 2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcela se encuentre localizada entre medianeras de edificios existentes.
- 3. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La superficie de la parcela será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Art. 4.3.5 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

11305

1. Posición respecto de la alineación exterior



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

La edificación coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidado con dicha ordenación. En caso contrario deberá retranquearse 2 metros de la alineación exterior, siendo en todo caso obligado la construcción de un vallado sobre dicha alineación. Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

- 2 Separación de linderos
- a) La separación de la edificación a los linderos de parcela será igual o superior a la mitad de su altura de fachada (H/2) con una dimensión mínima de tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias:
- b.1) Que se trate de Edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.
- b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
- b.3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

Art. 4.3.6 Edificabilidad del uso característico

1. La edificabilidad máxima del uso residencial característico se determinará a partir del tamaño de la parcela neta, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de la parcela	Coeficiente de edificabilidad
Hasta 100 m ²	1.0 m ² /m ²
Entre 100 y 250 m ²	1.0 m ² /m ² por los primeros 100 m ² y
	0.6 m²/m² por el resto de superficie neta de parcela.
Más de 250 m ²	0.6 m ² /m ² por los primeros 250 m ² y
	0.3 m²/m² por el resto de superficie neta de parcela.

- 2. Las parcelas mayores de 500 m2 se deberán contar con la aprobación de un Estudios de Detalle previo
- 3. En el caso de segregaciones posteriores a la aprobación del PGOU la edificabilidad y la superficie máxima edificable de las parcelas resultantes no podrán ser superiores a las de la parcela inicial.

Art. 4.3.7 Edificabilidad de servicios terciarios

- 1. Cuando se trate de usos terciarios compatibles con el uso característico, la edificabilidad correspondiente a dichos usos será la resultante de incrementar los coeficientes del Art. 4.3.6 anterior en un 30%.
- 2. En el caso en que coexistan usos residenciales y usos terciarios en una misma parcela o edificio, la superficie máxima edificable en el conjunto de la misma no será superior, en todo caso, a la que resulte de aplicar a la superficie total de la parcela, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, los coeficientes del Art. 4.3.6 anterior incrementados en 15%.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.3.8 Altura de plantas

- 1. La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de doscientos ochenta y ocho (288) centímetros en plantas baja y alzadas.
- 2. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

Art. 4.3.9 Altura de la edificación

- 1. La altura de la nueva edificación se atendrá a las siguientes limitaciones:
- 2. La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (2+AC).
- 3. Cuando al menos una de las edificaciones colindantes esté construida con mayores alturas, podrá edificarse una altura de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).
- Las alturas máximas de fachada y máximas visibles se limitan en el cuadro siguiente, medidas según lo establecido en los artículos 3.1.30 a 3.1.37.

Altura en número de plantas	2+AC	3+AC
	cm	cm
Altura máxima de fachada	700	1.000
Altura máxima visible	1.050	1.350

Art. 4.3.10 Salientes y vuelos

- 1. No se admiten cuerpos volados cerrados.
- 2. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle o espacio libre al que asomen:

Anchura de la calle	<u>Saliente</u>
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,50 m.
desde 6,00 m a 9,00 m	0,70 m.
desde 9,00 m en adelante	1,00 m.

- 3. Cuando los elementos anteriores den a un espacio libre privado de la parcela los vuelos podrán alcanzar los cien (100) centímetros de saliente máximo.
- Cornisas y aleros: el vuelo máximo de cornisas y aleros podrá superar en quince (15) centímetros el saliente máximo autorizado.
- 5. En todo caso se podrá disponer de un saliente para cornisas y aleros de hasta cuarenta (40) centímetros con independencia del ancho de la calle.

Art. 4.3.11 Tamaño máximo de los edificios

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:

11307

- a) Edificios de uso residencial:
- Longitud máxima de fachada: dieciséis (16) metros
- Anchura máxima: doce (12) metros
- b) Edificios de uso distinto al residencial:



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- Longitud máxima de fachada: veinticuatro (24) metros
- Anchura máxima: quince (15) metros
- 2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.
- 3. Cuando se trate de edificios o elementos de promociones unitarias, se evitará la repetición o edificación en serie de un mismo o varios modelos, garantizándose la necesaria individualidad de cada uno de aquellos.

Art. 4.3.12 Condiciones de adecuación formal

Con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Capítulo VI del Título III de estas Normas, las obras admisibles en esta zona deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales para lo que deberán observar el empleo de las siguientes soluciones constructivas o materiales:

- Cubierta. Además de lo contenido en el Art. 3.6.8 de estas Normas, se permite la cubierta vegetal para obra nueva.
- Fachadas. El material a emplear en fachadas será exclusivamente la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso.
- Carpinterías exteriores: Se adaptarán en lo posible a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales. El material de las mismas será madera oscurecida, barnizada o pintada.
- Lucanas. No se admite incremento alguno del número de lucanas con respecto a las inicialmente existentes en el edificio. El número máximo de ventanas en cubiertas será a razón de una unidad por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de faldón, con una superficie máxima de tres (3) metros cuadrados.
- Huecos en fachadas. Cuando se trate de obras en los edificios, la superficie de los huecos que resulten abiertos en fachadas por nueva intervención o por modificación de los existentes no será superior en porcentaje a un cien por ciento (100%) de la superficie de los huecos del edificio existente.
- Se aconseja la disposición de elementos de cerrajería en negro mate, al igual que canaleras y bajantes.

Art. 4.3.13 Densidad del uso característico

- 1. Se establece una densidad máxima del uso característico residencial de una vivienda por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción superior a setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie edificable en la parcela, calculada a partir de los índices de edificabilidad establecidos en el Art. 4.3.6 anterior.
- 2. La vivienda mínima admisible en esta zona será la compuesta por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio doble, y un aseo completo. Su superficie útil sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados ni su volumen inferior a ciento cincuenta (150) metros cúbicos. En el caso de rehabilitaciones no se aplicará dicha dimensión como superficie útil mínima.

Art. 4.3.14 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial:

00-000-U/0 178

11308 CSVYF2BQ892NVEUANBOP



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación $1^{\underline{a}}$): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 5^a): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

2. Industrial:

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación 2ª), con las condiciones que señala el Art. 3.3.14.
- b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el Art. 3.3.14.
- c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:

En situación 2ª): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.

En situación $2^{\underline{a}}$): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

3. Servicios terciarios:

- a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
- b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

Local comercial: en situación $2^{\underline{a}}$) en planta semisótano, baja y planta primera.

c) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación 2ª): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación 5ª): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

11309

- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación 5^a).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación 5ª).

Art. 4.3.15 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

SECCIÓN 2ª

SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 4.3.16 Ámbito y características

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a servicios terciarios señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 4.3.17 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Servicios Terciarios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 4.3.18 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

Art. 4.3.19 Condiciones de la nueva edificación

- 1. Las áreas calificadas como Servicios Terciarios estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la zona Casco Antiguo Resto de Núcleos, reguladas en los artículos 4.3.1 a 4.3.15 de estas Normas Urbanísticas, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.
- 2. El municipio podrá autorizar configuraciones de ocupación, posición, intensidad de aprovechamiento o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

Art. 4.3.20 Uso característico

Son usos característicos los determinados en el Art. 2.2.28.

Art. 4.3.21 Edificabilidad del uso característico

1. La edificabilidad máxima del uso característico se determinará a partir del tamaño de la parcela neta, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de la parcela	Coeficiente de edificabilidad	
Hasta 100 m ²	1.3 m ² /m ²	
Entre 100 y 250 m ²	1.3 m²/m² por los primeros 100 m² y	
	$0.8\ m^2/m^2$ por el resto de superficie neta de parcela.	
Más de 250 m ²	0.8 m²/m² por los primeros 250 m² y	
	0.4 \mbox{m}^2/\mbox{m}^2 por el resto de superficie neta de parcela.	
O Las paradas mayores de 500 m0 as debarán center con la aprobación de un		

2. Las parcelas mayores de 500 m2 se deberán contar con la aprobación de un Estudios de Detalle previo.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

3. En el caso de segregaciones posteriores a la aprobación del PGOU la edificabilidad y la superficie máxima edificable de las parcelas resultantes no podrán ser superiores a las de la parcela inicial.

Art. 4.3.22 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1 Industrial

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación 2ª)
- b) Almacenes: Se admite en situación 2ª) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

Art. 4.3.23 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

SECCIÓN 3ª

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Art. 4.3.24 Ámbito y características

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 4.3.25 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Equipamiento Dotacional son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración y rehabilitación en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 4.3.26 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Art. 1.3.9 a Art. 1.3.11 de estas Normas.

Art. 4.3.27 Condiciones de la nueva edificación

- 1. Las áreas calificadas como Equipamiento Dotacional estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la zona residencial Extensiva, Grado 1, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
- 2. El municipio podrá establecer configuraciones de ocupación, posición, intensidad de aprovechamiento o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 4.3.28 Uso característico

Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.28

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

Art. 4.3.29 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencia

- a) Se admite la vivienda de protección de Aragón (VPA) exclusivamente en situación 5ª), cuando se trate de promoción pública justificada por interés social.
- b) Se admite la residencia comunitaria en situación 5ª sin limitaciones.

2 Industrial

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación 2ª)
- b) Almacenes: Se admite en situación 2ª) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.
- c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Servicios de la administración en situación $1^{\underline{a}}$) y $2^{\underline{a}}$), en plantas de semisótano, baja y primera.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

En situación 2ª), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En situación 5ª), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 4.3.30 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Art. 4.3.31 Modificaciones dotacionales

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 75 de la Ley 5/99.

SECCIÓN 4ª

ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

Art. 4.3.32 Ámbito y características

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

11312



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 4.3.33 Aplicación

Las condiciones particulares de los Espacios Libres de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Art. 4.3.34 Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

- 1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.
- 2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
 - Ocupación máxima: 5%.
 - Altura máxima: dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
- 3. En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua superior al 60%.
- 4. Así mismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

Art. 4.3.35 Compatibilidad de usos

- 1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.
- 2. Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.36 a Art. 2.2.41.
- 3. Cuando un espacio verde límite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a pie. El uso de los locales que sólo tengan acceso por esta fachada estarán condicionados a no requerir el acceso de vehículos, por lo tanto, la carga y descarga se realizará desde la calle más próxima y estará totalmente prohibido el acceso a garajes.

Art. 4.3.36 Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

00-000-U/0 183

11313



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 5 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª DIVISIÓN EN CLASES Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 3ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS

00-000-U/0 185

11315



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 5 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª

DIVISIÓN EN CLASES Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 5.1.1 Definición y clases de suelo no urbanizable

- Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurran alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:
 - a) Que deban incluirse en esta clase de suelo 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 o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.
- 2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como <u>especial (SNUE)</u> todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

- SNU EN.- Ecosistema Natural:
 - EN.1.- Parque Natural de la Sierra y Cañones de Guara
 - EN.2.- Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria y Zona de Especial Protección para las Aves):

11317

- EN.2.1.- L.I.C. "Río Ara"
- EN.2.2.- L.I.C. "Sierra de Arro"
- EN.2.3.- L.I.C. "Sierra y Cañones de Guara"
- EN.2.4.- L.I.C. "Guara Norte"
- EN.2.5.- Z.E.P.A. "Sierra y Cañones de Guara"
- EN.3.- Montes de Utilidad Pública
- EN.4.- Humedales



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- SNU PA. Productivo Agrario:
 - EP.1.- Protección de Huerta
 - EP.2.- Protección Agrícola
- SNU EC.- Patrimonio Cultural:
 - EC.1.- Yacimientos Arqueológicos
 - EC.2.- Protección Paisajística del Casco
- SNU ES. Protecciones Sectoriales y Complementarias:
 - ES.1.- Carreteras
 - ES.2.- Vías Pecuarias
 - ES.3.- Línea Eléctrica de Alta Tensión
 - ES.4.- Cauces y embalses
- 3. Se califican como <u>suelo no urbanizable genérico (SNUG)</u> aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

Art. 5.1.2 Régimen urbanístico

- 1. Conforme al artículo 21 de la LUA, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.
- 2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.
- 3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

Art. 5.1.3 Superposición de protecciones

- 1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas
- 2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 5.1.4 Parcelaciones rústicas

- 1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
- 2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Art. 5.1.5 Condiciones de las parcelas

- 1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) m² en el suelo de regadío o a veinte mil (20.000) m² en suelo de secano.
- 2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.
- 3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:
- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
- c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.
- 4. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m² de superficie mínima. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, que las parcelas tengan, al menos, 4.000 metros cuadrados en suelo de regadío y 10.000 metros cuadrados en secano, y que pueda acreditase documentalmente la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

También se exceptúan de cumplir esta condición los almacenes agrícolas, invernaderos y viveros descritos en el Art. 5.1.15 de estas normas.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

- 5. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.
- 6. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexigencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el Art. 5.1.14 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

- 7. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.
- 8. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Art. 5.1.6 Caminos rurales y cierre de fincas en el Suelo No Urbanizable

- 1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.
- 2. En toda solicitud de licencia o certificación de su innecesariedad para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.
- 3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 6 metros del eje de la vía, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.
- 4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.
- 5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo

11320



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de un metro y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán estar compuestos por un único material, piedra del país, forja o malla ganadera con piquetes de madera.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

SECCIÓN 2ª

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 5.1.7 Clasificación de los Usos

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

- 1. <u>Usos productivos rústicos</u>. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:
 - 1.a) Usos de cultivo
 - 1.b) Explotaciones agrarias
 - 1.c) Explotaciones ganaderas
 - 1.d) Usos extractivos
- 2. <u>Actuaciones de interés público general.</u> Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
 - 2.a) Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio
- 2.b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas
 - 2.c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas
- 3. <u>Actuaciones específicas de interés público</u>. Se permiten una serie de construcciones e instalaciones en relación al art. 24 de la L5/99. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:
- 3.a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores que no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.
- 3.b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- 3.c) a 3.g) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:
 - 4.a) Vivienda en edificación tradicional

Art. 5.1.8 Calificación de los Usos

Para cada una de las zonas de protección en suelo no urbanizable se establece una calificación de los usos en las siguientes categorías:

- a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidos.
- b) Compatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan sujetos para su autorización y desarrollo además de a la legislación sectorial correspondiente, a las condiciones fijadas en estas Normas.

Art. 5.1.9 Condición previa a los usos compatibles

La compatibilidad de una actividad en cada zona será efectiva sin perjuicio de la necesidad de realizar una Evaluación de Impacto Ambiental para los casos en que son exigidos por la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y Ley 4/89 de Espacios Naturales, o bien por la reglamentación sectorial correspondiente, entre ésta la propia Norma que regula su evaluación (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental), con los contenidos que se establecen en el artículo 37 de la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio.

Art. 5.1.10 Usos productivos rústicos

Usos de Cultivo (1.a)

- 1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.
- 2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

Explotaciones agrarias (1.b)

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas, productos agrícolas y almacenaje.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

4. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénicosanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Explotaciones ganaderas (1.c)

- 1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.
- 2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.
- 3. Se clasifican de acuerdo con el decreto mencionado en:
- Explotaciones domésticas
- Pequeñas explotaciones
- Explotaciones productivas o industriales

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo I de la directriz.

4. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si

11323



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Usos extractivos (1.d)

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Art. 5.1.11 Actuaciones de interés público general

Comprenden las modalidades siguientes:

- 1. <u>Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a).</u> Realizadas por la administración por sí o través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:
- 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales
- 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.
- 2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b.). Relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:
- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. <u>Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c),</u> tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las

11324



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles de todo tipo y bicicletas, bares, restaurantes y hoteles con sus instalaciones complementarias (piscinas, zonas recreativas, etc. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país y en general todos los relacionados con las áreas de servicios.

Art. 5.1.12 Actuaciones específicas de interés público

Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público

- 1. A través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la LUA.
- 2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

- 3.A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:
- 3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- 3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

- B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
- 3.c. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:
 - Campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin.
 - Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
 - Circuitos de motor
 - · Usos deportivos al aire libre.
 - Instalaciones recreativas y áreas de picnic. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.

11325

Parques rurales.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza., instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.
- 3.d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.
- 3.e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de captación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- 3.f. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.
- C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el Art. 5.1.11 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.g.).
- 4. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la ley 5/1999, urbanística de Aragón, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.
- 5. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, expresar las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de mil metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Art. 5.1.13 Uso de vivienda familiar

Vivienda en edificación tradicional (4.a)

- 1. Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.
- 2. Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios, siempre que su antigüedad sea superior a 20 años desde la aprobación del PGOU y su superficie construida superior a los cincuenta (50m²) metros cuadrados.
- 3. De los distintos tipos de obra señalados en los artículos 1.3.9. a 1.3.11 de estas Normas, son admitidas en estas edificaciones todas las obras en los edificios, de las de demolición, las de demolición parcial cuando se trate de elementos añadidos y de las de edificación de nueva planta, las de ampliación exclusivamente, con un aumento de hasta el 25% de la superficie construida existente.

11326



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Obras en los edificios	Tipos de Obras	Vivienda en edificación tradicional (4ª)
	RESTAURACIÓN	SI
	CONSERVACIÓN	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI
	ACONDICIONAMIENTO	SI
	REHABILITACIÓN	SI
	REESTRUCTURACIÓN	SI
Obras de demolición	DEMOLICIÓN TOTAL	NO
	DEMOLICIÓN PARCIAL	1
Obras de nueva edificación	SUSTITUCIÓN	NO
	AMPLIACIÓN	2

- 1. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.
- 2. Hasta un aumento del 25% de la superficie construida existente.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.1.14 Núcleo de población

- 1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.
- 2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:
- a) Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- b) La finca en que se pretende edificar es inferior la parcela mínima establecida por las Normas.
- c) Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- d) Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
- e) Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de doscientos cincuenta (250) metros y con centro en cualquiera de ellas.
- f) Se pretende segregar de una finca ya edificada una parcela menor de 10.000 m², salvo que se trate de una segregación permitida por la legislación agraria.

Art. 5.1.15 Condiciones particulares de la edificación vinculada a explotaciones agrarias

1. Según sus características y utilización, estos edificios se ajustarán a las siguientes condiciones:

11327



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

a) Almacén agrícola: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- La ocupación de la parcela no será superior al treinta (30) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,3 m²/m².
- La altura máxima visible no será superior a diez (10) metros.
- La edificación guardará las distancias a carreteras que resulten de aplicar la normativa sectorial en función del tipo de vía de que se trate. Cuando den frente a caminos guardarán un retranqueo desde la arista exterior del camino no inferior a seis (6) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de tres (3) metros.

<u>b) Invernaderos y viveros:</u> son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

- La parcela mínima se establece en cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie.
- No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
- La edificación guardará las distancias a carreteras que resulten de aplicar la normativa sectorial en función del tipo de vía de que se trate. Cuando den frente a caminos guardarán un retranqueo desde la arista exterior del camino no inferior a seis (6) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de tres (3) metros
- Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.
- La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 90% y la altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a siete (7) metros.
- Cuando concurran circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

c) Caseta de aperos:

- Se podrá edificar una caseta de aperos por parcela y su superficie construida no será superior a siete (7) metros cuadrados
- Se deberán utilizar materiales tradicionales, permitiéndose únicamente la cubierta de losa y paramentos de piedra.
- Se prohíbe la instalación de ventanas.
- 2. Se permite la posibilidad de computar varias parcelas colindantes de un mismo propietario para la construcción de una edificación agrícola. Con el fin de aumentar la edificabilidad en una sola parcela, pueden sumarse varias parcelas, quedando afectas todas ellas; la construcción con su edificabilidad se materializará en una sola parcela.

11328



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 5.1.16 Condiciones particulares de la edificación vinculada a las explotaciones ganaderas

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 94/2009 de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas.

Además, adoptarán las siguientes medidas:

- a) La parcela mínima para las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 25% de la superficie de la parcela, con una altura máxima para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.
- c) La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a siete (7) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con un tamaño excesivo, si bien se ajustarán a las condiciones particulares de producción.
- e) La edificación guardará las distancias a carreteras que resulten de aplicar la normativa sectorial en función del tipo de vía de que se trate. Cuando den frente a caminos guardarán un retranqueo desde la arista exterior del camino no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

Art. 5.1.17 Condiciones particulares de la edificación vinculada a las actividades extractivas

Se adoptarán las siguientes medidas:

- a) La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.
- b) La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a siete (7) metros.
- c) La edificación guardará las distancias a carreteras que resulten de aplicar la normativa sectorial en función del tipo de vía de que se trate. Cuando den frente a caminos guardarán un retranqueo desde la arista exterior del camino no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.
- d) La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.
- e) Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Art. 5.1.18 Condiciones particulares de la edificación vinculada al servicio de usuarios de las obras públicas

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

11329



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 2. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares, restaurantes, moteles, talleres y estaciones de servicio.
 - b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras).
 - c) La ocupación máxima será del veinticinco (25%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de cinco metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,5 m²/m²).
 - d) La altura máxima en número de plantas no será superior a B+1+AC, con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros.
- 3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.
- 4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Art. 5.1.19 Condiciones particulares de la edificación vinculada a actuaciones específicas de interés público

- 1. Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en el artículo 25 de la L5/99. Cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.
 - b) La edificación guardará las distancias a carreteras que resulten de aplicar la normativa sectorial en función del tipo de vía de que se trate. Cuando den frente a caminos guardarán un retranqueo desde la arista exterior del camino no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.
 - c) La ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a un metro por cada un metro cuadrado de parcela $(1 \text{ m}^2/\text{m}^2)$.
 - d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.
- 2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 5.1.20 Condiciones de la edificación del uso residencial

- 1. No se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las Normas correspondientes a actividades agrarias, ganaderas y de servicio a usuarios de las obras públicas, y sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.
- 2. Las viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias se admiten en razón de una por cada explotación, requiriéndose la vinculación de la vivienda a la explotación.

En todo caso, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas

11330



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

- 3. La superficie construida por vivienda no superará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- 4. La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

Art. 5.1.21 Condiciones de la edificación vinculada a la producción industrial

- 1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.
 - a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
 - b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos del RAMINP, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural, en especial si se requiere su traslado desde el medio urbano a juicio del Ayuntamiento.
- 2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.
- 3. Las industrias señaladas en el apartado a) del punto 1 anterior se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.
- 4. La edificación no podrá superar dos (2) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela $(0.2 \text{ m}^2/\text{m}^2)$.
- 5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
- 6. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de novecientos (900) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.
- 7. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.
 - 8. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Art. 5.1.22 Condiciones de los camping y zonas de acampada

1. La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, exigirá una parcela mínima de veinte mil (20.000) metros cuadrados de superficie, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.

11331



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- 2. No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas RAMINP.
- 3. Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda establecidas en las normativas sectoriales correspondientes.
- 4. El perímetro del área se rodeará con vallado admisible, trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping se permitirá una superficie construida permanente no superior a 0,20 m²/m², con una altura de una planta y una altura máxima visible de siete (7) metros.
- 5. No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la conceptuación del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.
- 6. Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 5 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

00-000-U/0 203

11333



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.2.1 Edificación dispersa

- 1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, quedarán en la situación de «edificios existentes no calificados fuera de ordenación» a la que se refiere el Art. 1.6.2 de estas Normas
- 2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por estas normas urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

Art. 5.2.2 Otros usos legalmente autorizados

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por estas normas, se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 2.1.11.

Se exceptúan de esta consideración aquellos usos de interés público legalmente autorizados, con licencia urbanística y obras ejecutadas, con respecto a los cuales la norma reguladora de la categoría del suelo no urbanizable que le corresponda establezca expresamente la condición de tolerados.

Art. 5.2.3 Usos y edificaciones no autorizados legalmente

1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes normas en la categoría de suelo en que se sitúen.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante la aportación de un expediente de legalización que incluya la misma documentación exigida para el supuesto en que las edificaciones y usos existentes fueran a establecerse de nueva planta, más toda aquella que sea necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores y cualquier otra que fuera necesaria. La autorización se atendrá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, con la especificidad de que se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

2. En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el plan general revisado, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por estas Normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente Plan General

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran precedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos a la aplicación de medidas de reposición del estado de cosas previo a la comisión de la infracción y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el plan general revisado, la edificación y los usos no son legalizables.

- 3. Cuando estuviera acreditada la expiración de los plazos de caducidad para la iniciación de actuaciones de reposición de la realidad al estado anterior a la infracción que establece la legislación vigente, las obras que no fueran acordes con la normativa de este plan general revisado quedarán calificadas como fuera de ordenación, sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial.
- 4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atendrán a los criterios establecidos con carácter general en el Título 2 de estas normas.
- 5. Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la directriz parcial sectorial sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 5.2.4 Núcleos de población irregulares en el Suelo No Urbanizable

- 1. Conforme a lo establecido en el apartado 2º del artículo 181 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, en ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.
- 2. En consecuencia, el Plan General, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.
- 3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el plan y no tolerados. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.
- 4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelo No Urbanizable Especial, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen definido para las construcciones fuera de ordenación y los usos no tolerados, así como de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 5 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN $2^{\underline{a}}$ CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)

SECCIÓN 3^2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 5.3.1 Protección del paisaje y de la vegetación

1. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de Interés de Ecosistemas.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

2. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Art. 5.3.2 Protección de cauces públicos

- 1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.
- 2. 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.
- 3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complemente o sustituya.
- 4. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.
- 5. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Art. 5.3.3 Protección de las vías pecuarias

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de "desarrollo sostenible" y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

11339



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y la normativa que la complemente o sustituya.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Las vías pecuarias son las siguientes:

- Colada de Guaso
- Colada de San Uno
- Colada de El Pueyo de Araguás
- Colada de Aínsa a Campo
- Colada del barranco Estanuelo
- Vereda de Crapamote
- Colada de la Ermita
- Vereda de Sevil
- Vereda de Naval
- 3. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el ciclo turismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

4. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

Los vallados transversales

La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.

Las actividades extractivas

Los vertidos de cualquier clase.

El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.

El tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.

La caza en todas sus formas.

Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

11340



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

6. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

Art. 5.3.4 Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.)

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado....etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

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:

- a) Sobre puntos accesibles a personas: 3,3 + V/100 m. (mínimo 5 m.)
- b) Sobre puntos no accesibles a personas: 3,3 + V/150 m. (mínimo 4 m.)
- (V = Tensión en Kw.)
- 2. 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.

Art. 5.3.5 Protección respecto a las actividades ganaderas

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

- 2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos, urbanizables delimitados y no delimitados y zona de protección y el punto más próximo de la instalación ganadera.
- 3. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la directriz, en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 5.3.6 Protección respecto a las actividades extractivas

1. En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Art. 5.3.7 Protección del sistema de comunicación por carreteras

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio, Reglamento de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zonas de dominio público:

Está constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la presentación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

b) Zona de servidumbre:

Se encuentra constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse e las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

La plantación de arbolado sólo es autorizable cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

c) Zona de afección:

Está constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Líneas de edificación.

En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.

A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

Art. 5.3.8 Evaluación de impacto ambiental

- 1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.
- 2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Art. 5.3.9 Desarrollo de las condiciones de protección

1. Además de los instrumentos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, como las directrices parciales o sectoriales, y en la legislación

11344



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes Especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la LUA.
- b) Planes Especiales para el desarrollo del Plan General, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medioambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en artículo 57 de la LUA.
- 2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el Plan General, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del Plan General con relación con el régimen de protección de las categorías del Suelo no Urbanizable que resulten afectadas.

SECCIÓN 2ª

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)

Art. 5.3.10 Protección del Ecosistema Natural

- 1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que, por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.
- Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.
- 2. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:
 - EN.1.- Parque Natural de la Sierra y Cañones de Guara
 - EN.2.- Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria y Zona de Especial Protección para las Aves):
 - EN.2.1.- L.I.C. "Río Ara"
 - EN.2.2.- L.I.C. "Sierra de Arro"
 - EN.2.3.- L.I.C. "Sierra y Cañones de Guara"
 - EN.2.4.- L.I.C. "Guara Norte"
 - EN.2.5.- Z.E.P.A. "Sierra y Cañones de Guara"
 - EN.3.- Montes de Utilidad Pública
 - EN.4.- Humedales
- 3. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas, subsidiariamente, las siguientes actividades:

11345



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

Nuevas roturaciones y quema de vegetación.

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.

Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.

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.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Art. 5.3.11 Protección Productivo Agrario

- 1. En los suelos situados en el entorno del núcleo urbano de Aínsa donde actualmente se encuentran una serie de huertos que han sido considerados por el PGOU como protección de huerta, los únicos usos permitidos serán los destinados al cultivo y explotación de los huertos.
- 2. En los suelos delimitados como protección agrícola se permiten los usos destinados a usos de cultivo, explotaciones agrarias y explotaciones ganaderas tal y como se regulan en estas Normas.

Art. 5.3.12 Protección del Patrimonio Cultural

- 1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.
- 2. El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural comprende la siguiente categoría:
 - EC.1.- Yacimientos Arqueológicos
 - EC.2.- Protección paisajística del Casco
- 3. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.
- 4. Actividades permitidas: las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

- 5. Actividades Prohibidas: en todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización.
- 6. Norma General de Aplicación: en los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.
- 7. Condiciones de la Edificación: las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.
- 8. En la zona de Protección Paisajística del Casco no se podrá llevar a cabo ninguna construcción con el fin de no desvirtuar la imagen del Casco de Aínsa.

Art. 5.3.13 Protecciones Sectoriales y Complementarias

- 1. En los planos del plan general se grafían las vías de comunicación y transporte por carretera, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas con exigencia de esta naturaleza.
- 2. En esta categoría de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:
- a) El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carretera, cauces u otras)
- b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

Art. 5.3.14 Construcciones permitidas en suelo no urbanizable genérico

- 1. En el suelo no urbanizable genérico común se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:
- a) Las destinadas a explotaciones agrarias, las comprendidas en la norma de este Plan General, las relacionadas con la explotación de los recursos naturales o con la protección del medio ambiente.

11347



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- b) Las vinculadas al servicio de la obra pública comprenden, además de la propia construcción de la infraestructura de que se trate, aquellas construcciones cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento y mantenimiento de la estructura. Quedan incluidas aquellas construcciones instalaciones al servicios de los usuarios de las obras, como puestos de socorro, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio, gasolineras.
- 2. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial: En el suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 25 de la Ley Urbanística las construcciones e instalaciones indicadas en el Art. 5.1.12, sin que el listado tenga carácter excluyente de otros que, debidamente justificados, obtuvieran esa consideración por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

00-000-U/0

Ν



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe

Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas

CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE SECCIÓN 4ª

4. Uso residencial			interés público	público general	Actuaciones de interés	1. Usos productivos rústicos	CLASIFICACIÓN DE USOS
4.a Vivienda rural tradicional 4.b Vivienda asociada a uso permitido agropecuario o al servicio de usuarios de obras públicas	docente y cultural 3.f Usos de carácter sanitario y asistencial 3.g Usos asimilables a los servicios públicos	esparcimiento 3.d Nucleos zoológicos e instalaciones asimilables 3.e Usos de carácter científico,	carácter cooperativo o asociativo 3.b Industrias nocivas, insal ubres o peligrosas 3.c Hoos de ocio recreo v	2.b Implantación y mantenimiento de obras públicas 2.c Servicios de usuarios de obras públicas a Instalaciones y calificias de	1.c Explotaciones ganaderas 1.d Usos extractivos 2.a Protección y mejora del medio	1.a Usos de cultivo 1.b Explotaciones agrarias	
Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	SNUG
Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Comp.	Incomp. Comp.	Incom. salvo Incomp.	SNUE(EN)
Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp. Comp.	Comp.	SNUE (PA)
Incomp.	Incomp.	Incomp. Comp. (2)	Incomp.	Incomp.	Incomp. Comp.	Comp. (1) Comp. (1)	SNUE (EC)
Incomp. Comp. (2)	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Comp. (2)	Incomp. Incomp. Comp. (2)	Incomp.	SNUE (ES)
				(2): Deberá del organis	LEYENDA DE Comp.: Uso Incomp.: Us	SNUE (PA):: SNUE (EC):: SNUE (ES):: SNUG : Suel	TIPOS DE SI

DE USOS so compatible

Uso incompatible do unicamente se precise roturación superficial de la tierra de labor rá atender a la legislación sectorial específica y contar con autorización nismo competente

): Suelo No Urbanizable Especial. Ecosis tema Natural): Suelo No Urbanizable Especial. Productivo Agrario): Suelo No Urbanizable Especial. Patrimonio Cultural : Suelo No Urbanizable Especial. Protecciones Sectoriales y Complementarias

elo No Urbanizable Genérico

219



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 6 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE (SUZ)



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 6 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE (SUZ)

Art. 6.1.1 Definiciones y régimen general

- 1. Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.
- 2. El suelo urbanizable del Plan General únicamente recoge la categoría de <u>suelo</u> <u>urbanizable delimitado en sectores (SUZD)</u>, cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

Art. 6.1.2 Desarrollo del Suelo Urbanizable

- 1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación.
- 2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA (artículos 44 a 48), en el reglamento de desarrollo parcial de la LUA y en estas normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en los artículos 51, 52 y concordantes de la LUA, en sus reglamentos y estas normas.

- 3. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de un sector.
- 4. En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

00-000-U/0 223

11353



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 6 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD)

00-000-U/0 225

11355



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD)

Art. 6.2.1 Régimen en ausencia de Plan Parcial aprobado

- 1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, incluyendo obras vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.
- 2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.
- 3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en los Art. 1.6.3 y Art. 1.6.4

Art. 6.2.2 Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

2. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el plan general.

Art. 6.2.3 Régimen urbanístico de la propiedad

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente (Art.30 L5/99); el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la L5/99 para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 6.2.4 Deberes legales de los propietarios

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el Art. 29 de la L5/99, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Art. 6.2.5 Facultades urbanísticas de la propiedad

Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelos urbanizables se concretan en los art.15 y 16 de la L.6/98 en cuanto al derecho a usar y disfrutar tales terrenos conforme a su naturaleza rústica y a promover su transformación mediante el planeamiento de desarrollo.

Art. 6.2.6 Aprovechamiento Medio

- 1. El <u>aprovechamiento urbanístico objetivo</u> indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento de acuerdo con la Ley.
- 2. El <u>aprovechamiento urbanístico subjetivo</u> indica la superficie construible de uso y tipología característicos que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.
- 3. El <u>aprovechamiento medio de un sector</u> se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma
- 4. El <u>aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado</u> se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

Art. 6.2.7 Calificación de los sectores urbanizables

- 1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de Sectores de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.
- 2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:
 - Residencial: sectores 1 y 2
 - Industrial: sector 3

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas anejas a estas Normas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

Art. 6.2.8 Condiciones específicas de los sectores

Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.

El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o topología siguientes:

ZONA COEFICIENTE

Vivienda libre 1,00
Vivienda en régimen protegido 0,50
Hotelero y Terciario 0,90
Industrial 0,80

En las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, se establece una reserva mínima de la edificabilidad real total para vivienda protegida, que se fija en el 10%. La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda protegida y vivienda libre hasta completar la cesión.

En los sectores de uso característico residencial se destinará a usos terciarios el 10% de la edificabilidad real total de cada sector.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar, que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

En suelos residenciales, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

En suelos industriales y de uso terciario, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por m² de uso industrial o terciario, ó 90,15euros por habitante equivalente.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 7 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 7 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 7.1.1 Definición

- 1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las Normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Aínsa.
- 2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 7.1.2 Regulación de los Sistemas Generales

- La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.
- 2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.
- 3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial
- 4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 7.1.3 Titularidad y régimen urbanístico

- 1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan
- 2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.
- 3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.
- 4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación

11363



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 16.4 L5/99, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 7 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 2
OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

00-000-U/0 235

11365



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

CAPÍTULO 2 OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 7.2.1 Obtención de los Sistemas Generales

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo III de la L5/99.

Art. 7.2.2 Derechos y obligaciones de los propietarios

- 1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.
- 2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

Art. 7.2.3 Obtención por expropiación forzosa

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en la legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 7.2.4 Ocupación de terrenos de Sistemas Generales

- 1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.
- 2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.
- 3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 7.2.5 Ejecución material

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 8 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1
CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

TÍTULO 8 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 8.1.1 Protección del Patrimonio Cultural

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el Art. 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aquas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

Art. 8.1.2 Ámbito de aplicación

- 1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.
- 2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

Art. 8.1.3 Niveles de Protección

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

a) Grupo primero. Nivel Integral

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana.

Puesto que son elementos testimonio de los núcleos urbanos, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.

Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación

11371



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.

b) Grupo segundo. Nivel Estructural

Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

c) Grupo tercero. Nivel Ambiental

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en si mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de Aínsa-Sobrarbe.

d) Grupo cuarto. Conjuntos urbanos.

Se incluyen en esta categoría aquellos declarados o espacios que contienen una cierta unidad en su configuración formal y que merecen ser preservados por su interés histórico, urbanístico y etnográfico, como exponentes de la identidad local.

e) Grupo quinto. Espacios Libres de Interés

En esta categoría se recogen los ámbitos colindantes a los núcleos consolidados que en su día constituyeron las eras tradicionales, con edificaciones generalmente de uso agropecuario y en las que se está produciendo una transformación de los usos agropecuarios de las primitivas edificaciones a usos residenciales de viviendas unifamiliares aisladas mediante la reestructuración o acondicionamiento de las primeras. El objetivo del Plan es su preservación como elementos configuradores de la imagen urbana tradicional.

f) Grupo sexto. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios.

Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

Art. 8.1.4 Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en el Titulo I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.
- e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.
 - f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación que en cada caso les corresponda.

Art. 8.1.5 Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral

- 1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.
- 2. También se incluyen los Conjuntos Urbanos de Interés Arquitectónico recogidos en el Anejo A de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón.
- 3. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.
- 4. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.
- 5. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atendrán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.
- Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.
- 7. Se atendrán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural
- 8. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

Art. 8.1.6 Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural

Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

11373



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.

Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

- b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
- b.1) Obras de restauración.
- b.2) Obras de conservación.
- b.3) Obras de consolidación.
- b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...
- b.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.
- b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
- b 7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso, las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

b 8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

Art. 8.1.7 Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental

- 1. Se incluyen en este grado los edificios que, aunque no tienen un valor relevante en si mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.
- 2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

11374



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.

Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

- b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
- b.1) Obras de restauración.
- b.2) Obras de conservación.
- b.3) Obras de consolidación.
- b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
- b.5) Obras de rehabilitación.
- b.6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
- b 7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso, las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

- b 8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.
- 3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.
- 4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

Art. 8.1.8 Condiciones de protección del grupo quinto. Espacios Libres de Interés

- 1. En las parcelas que contienen Espacios Libres de Interés, la superficie de las eras o espacios libres de edificación no podrá ser disminuida por efecto de las obras en los edificios u obras de ampliación en un porcentaje superior al 20% de su superficie inicial.
- 2. Las soluciones de tratamiento superficial y de delimitación o vallado de dichos espacios serán acordes con las características originales de los mismos.
- 3. Se admiten los siguientes tipos de obra:
- b.1) Obras de restauración.
- b.2) Obras de conservación.
- b.3) Obras de consolidación.



Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe Texto Refundido. Normas Urbanísticas
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones del espacio.

Art. 8.1.9 Condiciones de protección del grupo sexto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológico

- 1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.
- 2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.
- 3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.
- 4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:
- a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

11376

FICHAS-AINSA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NÚCLEO URBANO DE AÍNSA

UNIDAD DE EJECUCIÓ	ON		U.E. 1
DENOMINACIÓN		'Acequía del Molin	0'
		SUPERFICIE DEL ÁMBITO	7.982,00 m ²
ORDENACIÓN		GESTIÓN	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA O PRIVADA
ZONIFICACIÓN PREDOMINANTE	INTENSIVA GRADO I	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	6 AÑOS
		DELIMITACIÓN	CONTÍNUA
	re de uso público a modo de plaza	de gran ambito arbano.	
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l	la plaza, que pueda resolver los proble	emas de aparcamientos existentes en la
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l	la plaza, que pueda resolver los proble Cesiones sobre el aprovechamien	
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l		10,009
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l	Cesiones sobre el aprovechamien	to 10,009
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l	Cesiones sobre el aprovechamien Sup. de viario	to 10,009
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l	Cesiones sobre el aprovechamien Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públici	to 10,009 1,587,00 m 4,376,00 m
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l	Cesiones sobre el aprovechamien Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Público Sup. Equipamiento	10,009 1,587,00 m 4,376,00 m 0,00 m
actualidad.	amiento subterráneo por debajo de l	Cesiones sobre el aprovechamien Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Público Sup. Equipamiento % cesiones	10,00° 1,587,00 m 1,587,00 m 0,00 m 74,71° 1 8,884,62 m
	amiento subterráneo por debajo de l	Cesiones sobre el aprovechamien Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Público Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable máxima residencia	10,001 1,587,00 m 4,376,00 m 0,00 m 74,711 8,884,62 m

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

OTRAS DETERMINACIONES

11377

⁻ Plan Especial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización de la UE.

⁻ En el interior de la plaza podrá instalarse algún equipamiento de uso cultural y similares.

NÚCLEO URBANO DE ARCUSA

UNIDAD DE EJECUCIÓ	N		U.E. 3
DENOMINACIÓN		'ARC-1'	
		SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.180,00 m
ORDENACIÓN		GESTIÓN	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
ZONIFICACIÓN PREDOMINANTE	CASCO ANTIGUO	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	10 AÑOS
		DELIMITACIÓN	CONTINUA
- Obtener un espacio libre d	metros de anchura que circunvale u le uso público en el entorno de la Igl I formando fachada preferentemente		zona de la Iglesia.
SUPERFICIES		Cesiones sobre el aprovechamier	
SUPERFICIES		Sup. de viario	655,00 m
SUPERFICIES		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públic	655,00 m
SUPERFICIES		Sup. de viario	655,00 m 545,00 m
SUPERFICIES		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públic	655,00 m 545,00 m 0,00 m 28,719
SUPERFICIES		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total	655,00 m 545,00 m 0,00 m 28,719 1,254,00 m
SUPERFICIES		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H
SUPERFICIES		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas Número máximo de viviendas	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H
SUPERFICIES		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H
SUPERFICIES INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	N	Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas Número máximo de viviendas	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓ!	N to de Compensación y Proyecto de	Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas Número máximo de viviendas Aprovechamiento Medio de la U.E	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓ!		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas Número máximo de viviendas Aprovechamiento Medio de la U.E	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓ!		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas Número máximo de viviendas Aprovechamiento Medio de la U.E	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN - Estudio de Detalle, Proyec		Sup. de viario Sup. Espacio Libre de Uso Públio Sup. Equipamiento % cesiones Sup. edificable total Densidad de viviendas Número máximo de viviendas Aprovechamiento Medio de la U.E	685.00 m 545.00 m 0,00 m 28,719 1,254.00 m 20 viv/H

NÚCLEO URBANO DE COSCOJUELA DE SOBRARBE

UNIDAD DE EJECUCIÓ	N			U	.E. 6
DENOMINACIÓN		'COS-1'			
		SUPERFICIE DEL ÁMBITO			3.455,00 m
ORDENACIÓN		GESTIÓN			
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENS	ACIÓN	
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA		
ZONIFICACIÓN PREDOMINANTE	CASCO ANTIGUO	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN DELIMITACIÓN	10 AÑOS CONTINUA	λ.	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	ı				
 Apertura de un viario de 7 i Creación de un espacio de Completar la trama urbana 		metralmente la UE.			
SUPERFICIES					
		Cesiones sobre el aprovechamiento	•		10,009
		Sup. de viario			980,00 m
		Sup. Espacio Libre de Uso Público			0,00 m
		Sup. Equipamiento			750,00 m
		% cesiones			50,079
		Sup. edificable total			1.036,50 m
		Densidad de viviendas			20 viv/H
		Número máximo de viviendas			
		Aprovechamiento Medio de la U.E.			0,300 m²/m
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ı				
- Estudio de Detalle, Proyect	to de Compensación y Proyecto de	Urbanización de la UE.			
OTRAS DETERMINACIONES					
CONDICIONES PARTICULARES					

NÚCLEO URBANO DE PAULES DE SARSA

UNIDAD DE EJECUCIÓ	N			U.	E. 9
DENOMINACIÓN		'PAU-1'			
		SUPERFICIE DEL ÁMBITO			3.385,00 m
ORDENACIÓN		GESTIÓN			
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENS	ACIÓN	
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA		
ZONIFICACIÓN PREDOMINANTE	CASCO ANTIGUO	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN DELIMITACIÓN	10 AÑOS CONTÍNUA		
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN - Obtención de una gran suj - Completar la trama urbana		actualidad.			
SUPERFICIES				1	
		Cesiones sobre el aprovechamien	to		10,009
		Sup. de viario			0,00 m
		Sup. Espacio Libre de Uso Público	0		0,00 m
		Sup. Equipamiento			300,00 m
		% cesiones			8,869
		Sup. edificable total			1.015,50 m
		Densidad de viviendas			20 viv/H
		Número máximo de viviendas			0.0001/
		Aprovechamiento Medio de la U.E			0,300 m²/m
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ı				
- Estudio de Detalle, Proyec	to de Compensación y Proyecto de	Urbanización de la UE.			
OTRAS DETERMINACIONES					
CONDICIONES PARTICULARES					

F

SUELO URBANIZABLE

SUZD. 1 SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO 'SUDIERA' DENOMINACIÓN Superficie bruta del ámbito 49.580,00 m² USO CARACTERÍSTICO SISTEMA DE ACTUACIÓN APROV. MEDIO PONDERADO SECTOR MEDIA DENSIDAD COMPENSACIÓN 0,3138 m²/m² PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN APROV. MEDIO SUZD 10 ANOS 0.3138 m²/m² LOCALIZACIÓN - Sector situado junto a la Avenida de Sudiera. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN - Desarrollo de un suelo residencial. USOS GLOBALES CALIFICADOS - RESIDENCIAL EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS 19.832,00 m² SG-1 9.825,92

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Cesiones sobre el aprovechamiento

Reserva para viviendas protegidas

Edificabilidad real s/ suelo bruto Densidad de viviendas

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

0,400 m²/m²

35 Viv/Ha

10,00%

10,00%

CONDICIONES PARTICULARES

- Los Sistemas Generales adscritos no son vinculantes pudiendo ser modificados por el Ayuntamiento de acuerdo con las prioridades municipales, sin embargo si lo es la Superficie asignada total de Sistemas Generales.

Superficie asignada

9.825,92 m²

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

SUZD. 2

'PARTARA' DENOMINACIÓN Superficie bruta del ámbito 61.475.00 m² USO CARACTERÍSTICO SISTEMA DE ACTUACIÓN APROV. MEDIO PONDERADO SECTOR MEDIA DENSIDAD 0,3138 m²/m² COMPENSACIÓN PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN APROV. MEDIO SUZD 15 ANOS 0.3138 m²/m²

LOCALIZACIÓN

- Sector situado junto a la salida del núcleo urbano dirección Guaso, junto a la carretera A-2205.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Desarrollo de un suelo residencial.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- RESIDENCIAL

EDIFICABILIDADES,	DENSIDADES	γ	CESIONES
CONTROPOLIONDEO,	DENOIDADEO	•	OLOIOITE

SISTEMAS	GENERALES	ASIGNADOS

Aprovechamiento real	24.590,00 m²	SG-1	8.498,31
Edificabilidad real s/ suelo bruto	0,400 m ² /m ²	SG-3	3.685,00
Densidad de viviendas	35 Viv/Ha		
Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%		
Reserva para viviendas protegidas	10,00%	Superficie asignada	12.183,31 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Los Sistemas Generales adscritos no son vinculantes pudiendo ser modificados por el Ayuntamiento de acuerdo con las prioridades municipales, sin embargo si lo es la Superficie asignada total de Sistemas Generales.
- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía.
- Se prevé la ampliación de la travesía de la carretera A-2205, en el tramo correspondiente al Sector.
 Se ha grafiado en color amarillo un espacio destinado a albergar usos de equipamiento docente, correspondiente a parte de los módulos de reserva obligatorios a llevar a cabo en el plan parcial. Se ha grafiado ese suelo debido a su proximidad con los equipamientos educativos existentes en la actualidad.

SECTOR URBANIZABLE DELII	MITADO		SU
DENOMINACIÓN	'INDUSTRIA	AL 1'	
	Superficie bruta de	l ámbito	43.510,00 m²
USO CARACTERÍSTICO	SISTEMA	DE ACTUACIÓN	APROV. MEDIO PONDERAD
INDUSTRIAL		IPENSACIÓN	0,3202 m²/m²
	PLAZO PARA	LA URBANIZACIÓN	APROV. MEDIO S
		15 ANOS	0,3138 m²/m²
OCALIZACIÓN			
SOS GLOBALES CALIFICADOS - INDUSTRIAL			
Usos dotacionales vinculados con la	producción industrial.		
DIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CE	SIONES	SISTEMAS GENERALES	ASIGNADOS
Aprovechamiento real	21.755,00 m²	SG-1	4.940,77
Edificabilidad real s/ suelo bruto	0,500 m²/m²	SG-2	6.580,00
Densidad de viviendas	40.000		
Cesiones sobre el aprovechamient	o 10,00%	Consultate antique de	11.520,77 m²
Reserva para viviendas protegidas		Superficie asignada	11.520,77 m²
NSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GES	STIÓN		
- Plan Parcial de la totalidad del sector	y proyecto de compensac	ión, que incluirá a los propie	tarios de los sistemas generales asig

- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía.

=

SISTEMAS GENERALES

SG-1 "AMPLIACIÓN ZONA DEPORTIVA"

Superficie aproximada:

23.265,00 m²

Ubicación:

Se localiza junto a la actual zona deportiva existente.

Usos Previstos:

Se pretende ampliar la zona deportiva con el fin de permitir ampliar la misma, donde se pueda implantar un nuevo campo de fútbol con pista de atletismo, diversas pistas de tenis, etc.

Categoría:

Sistema General en SUZD

Desarrollo:

Plan Especial

Obtención de los terrenos:

Se obtienen como cesión obligatoria por adscripción a los siguientes Sectores de suelo urbanizable delimitado:

SUZD-1 "SUDIERA":	9.825,92 m ²	42,23%
SUZD-2 "PARTARA":	8.498,31 m ²	36,53%
SUZD-3 "INDUSTRIAL 1":	4.940,77 m ²	21,24%
	23 265 00 m ²	100.00%

Superficie computable:

A efectos de cómputo de superficie para adscribir su superficie a suelos urbanizables delimitados, computa toda la superficie grafiada en los planos de ordenación

F

SG-2 "APARCAMIENTO AVD. ARAGÓN"

Superficie aproximada:

6.580,00 m²

Ubicación:

Se localiza en la Avenida Aragón.

Usos Previstos:

Se pretende crear una zona de aparcamiento en esa zona.

Categoría:

Sistema General en SUZD

Desarrollo:

Plan Especial

Obtención de los terrenos:

Se obtienen como cesión obligatoria por adscripción a los siguientes Sectores de suelo urbanizable delimitado:

SUZD-3 "INDUSTRIAL 1": 6.580,00 m² 100,00% 6.580,00 m² 100,00%

0.000,00 111

Superficie computable:

A efectos de cómputo de superficie para adscribir su superficie a suelos urbanizables delimitados, **computa toda la superficie grafiada** en los planos de ordenación

11385

F

SG-3 "AMPLIACIÓN DOCENTE"

Superficie aproximada:

3.685,00 m²

Ubicación:

Se localiza junto al Instituto de Bachillerato Sobrarbe, en la calle Lucien Briet.

Usos Previstos:

Se pretende obtener una reserva de suelo con el fin de ampliar las instalaciones docentes, en previsión de la llegada de nuevos residentes.

Categoría:

Sistema General en SUZD

Desarrollo:

Proyecto de urbanización y/o ejecución de obras

Obtención de los terrenos:

Se obtienen como cesión obligatoria por adscripción a los siguientes Sectores de suelo urbanizable delimitado:

SUZD-2 "PARTARA": 3.685,00 m² 100,00% 3.685,00 m² 100,00%

Superficie computable:

A efectos de cómputo de superficie para adscribir su superficie a suelos urbanizables delimitados, **computa toda la superficie grafiada** en los planos de ordenación