

Administración Local

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE HUESCA SERVICIO DE OBRAS PÚBLICA, COOPERACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

5648

ANUNCIO

Aprobado inicialmente por Decreto de Presidencia nº 2173, de fecha 18 de julio de 2007 el proyecto para la ejecución de la obra «ENSANCHE Y MEJORA DE LA CARRETERA HU-V-2201 (BORAU) ANUALIDAD 2007» (T. M. BORAU) con un presupuesto de ejecución por contrata de 246.589,05 euros, se convoca la licitación, si bien quedará aplazada cuando sea necesario en caso de que se formulen alegaciones al proyecto técnico, de acuerdo con las características siguientes:

1. Entidad Adjudicataria
 - a) Organismo: Diputación Provincial de Huesca
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Sección de Cooperación y Planes Provinciales.
 - c) Número de expediente: 65/07
2. Objeto del contrato.
 - a) Descripción del objeto: La realización de la obra contenida en el proyecto técnico denominado «ENSANCHE Y MEJORA DE LA CARRETERA HU-V-2201 (BORAU) ANUALIDAD 2007» (T. M. BORAU).
 - b) Plazo de ejecución: Total: SEIS (6) MESES
Parcial: 30 de noviembre de 2007 conforme a lo establecido en el Pliego.
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.
 - a) Tramitación: Ordinaria
 - b) Procedimiento: Abierto
 - c) Forma: Concurso
4. Presupuesto base de licitación.
Importe total: 246.589,05 euros.
OBRA COFINANCIADA POR LA UNION EUROPEA
5. Garantías.
Provisional: No se solicita.
Definitiva: Será el 4% del importe de adjudicación del contrato.
6. Obtención de documentación e información:
 - a) Entidad: Diputación Provincial de Huesca
 - b) Domicilio: Porches de Galicia, 4
 - c) Localidad y código postal: Huesca -22071
 - d) Teléfono: 974/29 41 58
 - e) Telefax: 974 - 29 41 59
 - f) Web: www.dphuesca.es: Área de Obras Públicas y Cooperación-Contratación
 - g) Fecha límite de obtención e información: Hasta el día anterior a la fecha de finalización de presentación de proposiciones.
7. Requisitos específicos del contratista.
 - a) Clasificación: G 6 d
 - b) Otros requisitos: Los señalados en el pliego de cláusulas administrativas particulares.
8. Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación.
 - a) Fecha límite de presentación:
El plazo de presentación de proposiciones finalizará el vigesimosexto día natural, siempre que no coincida en domingo o festivo, contado a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Si las proposiciones se envían por correo, el licitador deberá justificar la fecha de presentación del envío en la Oficina de Correos y anunciar, a la Sección de Cooperación y Planes Provinciales de la Diputación Provincial de Huesca, la remisión de la proposición mediante telegrama o fax en el mismo día, de acuerdo con el artículo 80.4 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- b) Documentación a presentar:
La señalada en el pliego de cláusulas administrativas particulares.
- c) Lugar de presentación: Registro general de la Diputación Provincial de Huesca.
 1. Entidad: Diputación Provincial de Huesca.
 2. Domicilio: c/ Porches de Galicia, 4
 3. Localidad y código postal: Huesca. 22071
 - d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta:
Tres meses a contar desde el siguiente a la fecha de apertura de proposiciones.
 - e) Admisión de variantes: Según lo dispuesto en los pliegos.
9. Apertura de las ofertas.
 - a) Entidad: Diputación Provincial
 - b) Domicilio: Porches de Galicia, 4
 - c) Localidad: Huesca

d) Hora y fecha: A las trece horas del día hábil siguiente al señalado a continuación que no coincida en sábado:

- Día de finalización del plazo de presentación de proposiciones. Si estas se presentan por correo, aquel en que se reciba la última proposición justificada y, como máximo, el undécimo día natural. Si éste fuese inhábil, será el primer día hábil siguiente.

- Si la Mesa de Contratación hubiera concedido plazo de subsanación o de aclaraciones, respecto a la documentación presentada, el día en que finalicen dichos plazos.

10. Gastos de anuncios.

El importe del presente anuncio será por cuenta del adjudicatario, según lo dispuesto en el pliego.

Huesca, a 27 de agosto de 2007.- El presidente, Antonio Cosculluela Bergua.

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE SABIÑÁNIGO

5647

El Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo fue aprobado definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en fecha 1 de marzo de 2006. En virtud de lo cual se elaboró el texto refundido que ha sido aceptado con prescripciones por la Comisión Provincial en fecha 26 de julio de 2007.

Por lo cual procede su publicación conforme a la disposición adicional sexta de la Ley Urbanística de Aragón. En el marco de la publicación deben reflejarse las consideraciones realizadas en el último acuerdo de la Comisión y que son las siguientes:

1. En cuanto al contenido de los requerimientos efectuados en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de 4 de septiembre de 2006, debe indicarse lo siguiente:

a) Al margen de que pueda aceptarse la delimitación gráfica (sobre Sig- Pac) del Suelo Urbano de diversos núcleos, se recomienda la mejora y ajuste de dicha delimitación en trabajo de campo.

b) Se establecerán determinaciones que contemplen la protección frente a posibles afecciones del Barranco Abate Fondadito en Sabiñánigo Alto.

c) Debe incorporarse, de forma operativa, al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo el documento denominado «Plan Director de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento del Municipio de Sabiñánigo».

d) En cuanto a las medidas de mitigación de riesgos que derivan del informe de la Dirección General de Interior, han de aportarse determinaciones respecto a los núcleos de Arguail y Lárede.

e) Respecto al informe de RENFE se establecerán precisiones relativas a las interferencias que pudieran existir respecto a las zonas de protección ferroviaria en las distintas calificaciones del Suelo Urbano Consolidado.

f) Debe solicitarse un nuevo informe del Ministerio de Fomento respecto al nuevo grafiado en Hostal de Ipies y en el núcleo de Sabiñánigo.

2. En cuanto a la refundición realizada, se atenderá a lo siguiente:

a) Ha de aportarse un documento técnico en que todas las partes escritas y los planos estén firmados y diligenciados como los aceptados por el Ayuntamiento en sesión de 26 de abril de 2007.

b) Debe suprimirse el grafiado de los ámbitos SR- 10 Baranguá Viejo y SR- 11 Castillo de Lerés del Suelo Urbanizable Delimitado Residencial, del plano 1- A3, teniendo en cuenta el acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, por el que se procedió, previa solicitud del Ayuntamiento, a la devolución del expediente relativo a dichos ámbitos.

c) Deben realizarse las siguientes correcciones:

- La superficie total del Suelo Urbanizable Industrial que consta en el apartado 1 de Clasificación del Suelo de la Memoria Justificativa.

- Ha de subsanarse la repetición de los artículos 227 y 228 de la Normativa.

3. Por otra parte, se estima que, atendiendo a la falta de una calificación concreta en los Planes Especiales de Osán (UE- OS- 1) Hostal de Ipies (UE- HI- 1) y Sardas (UE- SR- 1), se debe fijar una densidad máxima. Además, las dotaciones derivadas de dichos Planes Especiales, en función de los artículos 119 y 120 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, deben identificarse con las propias de los Planes Parciales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SABIÑÁNIGO NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

- TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
TITULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO
TITULO IV. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
TÍTULO V. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO
TITULO VI. RÉGIMEN DE USOS
TITULO VII. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN
TITULO VIII. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
TITULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO
FICHAS DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA
ÁREA Nº 1. INTENSIVA CENTRO URBANO
ÁREA Nº 2. INTENSIVA SIN PATIO DE MANZANA
ÁREA Nº 3. INTENSIVA CON PATIO DE MANZANA
ÁREA Nº 4. RESIDENCIAL INTENSIVA BARRIO DE SAN FERMÍN
ÁREA Nº 5. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO
ÁREA Nº 6. RESIDENCIAL EXTENSIVA 1
ÁREA Nº 7. RESIDENCIAL EXTENSIVA 2
ÁREA Nº 8. RESIDENCIAL EXTENSIVA 3

ÁREA Nº 9. EQUIPAMIENTO INTENSIVO
 ÁREA Nº 10. EQUIPAMIENTO SEMIINTENSIVO
 ÁREA Nº 11. INDUSTRIA BÁSICA. TIPO A
 ÁREA Nº 12. INDUSTRIA AUXILIAR. TIPO B
 ÁREA Nº 13. INDUSTRIA TIPO C
 ÁREA Nº 14. SERVICIOS INDUSTRIALES
 ÁREA Nº 15. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 ÁREA Nº 16. EQUIPAMIENTO HOTELERO
 ÁREA Nº 17. ESTACIONAMIENTO
 ÁREA Nº 18. ZONA FERROVIARIA
 ÁREA Nº 19. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS
 ÁREA Nº 20. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADOS
 ÁREA Nº 21. PLAZAS Y VIARIO
 NÚCLEOS RURALES CON ORDENACIÓN EN PLANOS
 ÁREA Nº 1. CASCO CONSOLIDADO
 ÁREA Nº 2. ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO 1
 ÁREA Nº 3. ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO 2
 ÁREA Nº 4. ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO 3
 ÁREA Nº 5. INDUSTRIA BÁSICA
 ÁREA Nº 6. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS
 ÁREA Nº 7. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADOS
 NÚCLEOS RURALES CON ORDENACIÓN GENÉRICA Y DELIMITACIÓN GRÁFICA SOBRE
 ORTOFOTO
 ÁREA Nº 8. CASCO CONSOLIDADO
 NÚCLEOS RURALES
 ÁREA Nº 9. PLAZAS Y VIARIO
 FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO EN NÚCLEOS RURALES
 TITULO X. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE
 FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
 TITULO XI. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO Y VIVIENDAS PROTEGIDAS
 TITULO XII. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE
 ANEXO III. FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Naturaleza y ámbito territorial

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio de Sabiñánigo y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. La presente normativa tiene carácter de Plan General de Ordenación Urbana, según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón (en adelante, L.U.A.), así como lo dispuesto en los artículos 19 y ss. del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (en adelante, R.U.).

3. El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Sabiñánigo.

ARTÍCULO 2. Objeto

El Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo tiene por objeto:

1. En el ámbito del planeamiento urbanístico:

a) En Suelo Urbano: La clasificación y calificación del mismo, con establecimiento de usos y niveles de intensidad, y señalamiento de alineaciones y rasantes y demás condiciones de urbanización y edificación, que conforman la ordenación pormenorizada precisa, o bien la remisión, en su caso, a otros instrumentos de planeamiento de desarrollo encargados de pormenorizarla.

b) En Suelo Urbanizable Delimitado: La delimitación de Sectores con asignación de usos globales y aprovechamientos, a desarrollar mediante Plan Parcial.

c) En Suelo Urbanizable No Delimitado: La asignación de usos en tanto no se desarrolle o transforme en Urbanizable Delimitado, así como las condiciones en que esta transformación será posible.

d) En Suelo No Urbanizable: La delimitación de categorías de protección, en concordancia con las Directrices Territoriales de aplicación, con asignación de una matriz de usos que abarque todo el Suelo No Urbanizable.

2. En el ámbito de la Gestión Urbanística: La delimitación en Suelo Urbano de Unidades de Ejecución, con señalamiento de sus objetivos, sistema de actuación previsto y plazo de desarrollo.

3. En el ámbito de la Disciplina Urbanística: El otorgamiento de licencias urbanísticas se efectuará conforme a las determinaciones establecidas en cada clase de suelo por este Plan General, regulándose igualmente el procedimiento y requisitos para su concesión, en concordancia con la legislación vigente.

ARTÍCULO 3. Contenido

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente y son:

a) Documentos escritos:

- Memoria, que se compone de los siguientes documentos:
 - Memoria Descriptiva a documento de Información.
 - Memoria Justificativa.

- Normas Urbanísticas.
 - Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural.

b) Documentos gráficos:

- Planos de información.
 - Planos de ordenación urbanística.
 - Planos de gestión.

2. De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las Normas Urbanísticas, el Catálogo, los planos de ordenación urbanística y los planos de gestión urbanística.

ARTÍCULO 4. Interpretación

1. El Plan General se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2. En caso de contradicción entre Normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de escala más detallada, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.

3. En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.

4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan General. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos substanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General.

ARTÍCULO 5. Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, éste entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación íntegro y del texto íntegro de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de Aragón, y mantendrá su vigencia indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán ser concedidas licencias en contra de lo indicado en este Plan General, desde el día siguiente de la publicación de su aprobación inicial en el Boletín Oficial de Aragón.

ARTÍCULO 6. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana

La entrada en vigor del Plan General de Ordenación urbana le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regula en los artículos 143.1, 144 y 146 del R.U. A los efectos de lo establecido en el artículo 144.2 del R.U., las consultas se realizarán en las oficinas de Casa Consistorial, en horario de atención al público.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en este Plan General están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan General en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que aparece el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración pública como para los particulares.

ARTÍCULO 7. Desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la L.U.A., corresponde al Ayuntamiento de Sabiñánigo el desarrollo de este Plan General, sin perjuicio de que los particulares, según el artículo 6 del mismo texto legal, puedan colaborar libremente con la Administración Pública en el desarrollo de la actividad urbanística, que además ha de ser fomentada por la propia administración actuante, tanto a nivel de formulación, tramitación y ejecución de planeamiento, como respecto a la creación de entidades urbanísticas colaboradoras en la forma, supuestos y mediante el procedimiento previstos en la L.U.A. y en el R.U.

2. Anualmente, se elaborará un Informe por los Servicios Técnicos Municipales que valore el grado de cumplimiento del Plan en los últimos dos años, y el acumulado desde la aprobación definitiva del mismo. Se detallarán, separadamente, las inversiones públicas y las privadas del último ejercicio. En el Informe se indicará también si el desarrollo del Planeamiento ha superado las previsiones de desarrollo que en él se realizan, así como si la oferta de suelo se sigue considerando suficiente habida cuenta del grado de ejecución del Plan o si se considerará necesario proceder a la Modificación o Revisión del mismo. Se indicará, igualmente, si se observa la incidencia de planeamiento sectorial que aconseja la inmediata adaptación del Plan General al mismo; o la incidencia de situaciones no previstas por este Plan General en el ámbito físico o económico que aconsejan su Revisión.

ARTÍCULO 8. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

1. Se procederá a la revisión de este Plan General si se produjeran algunas de las siguientes

circunstancias:

a) Si el Informe anual del grado de cumplimiento del Plan así lo aconseja, conforme lo indicado en el artículo anterior.

b) Aprobación de un instrumento de ordenación territorial que le afecte, un Proyecto Supramunicipal u otro documento de ámbito sectorial que así lo disponga o lo haga necesario.

c) Cambio de orientación de la política urbana llevada a cabo la Corporación municipal, o cualquier otra causa que demandase alteraciones en el modelo territorial.

d) Agotamiento del 70 % de la capacidad residencial o industrial del Plan General.

e) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.

f) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50 % del estimado en las hipótesis de crecimiento.

2. En todo caso, tendrá la consideración de Revisión cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio en los términos indicados en el artículo 72.2 de la L.U.A. y 153.2 del R.U.

3. El procedimiento de la Revisión del Plan General se llevará a cabo según lo establecido en el artículo 72.1 de la L.U.A. y 153.1 del R.U.

ARTÍCULO 9. Modificación del Plan General

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan General por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica

del territorio o a la clasificación del suelo.

2. Cada modificación se ajustará a lo previsto en los artículos 73 a 75 de la L.U.A., y 154 a 158 del R.U., además de a las especificaciones de la presente Normativa, según cual sea su objeto.

3. No se considerarán modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales. Asimismo, los reajustes que se requieran por errores cartográficos, tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado, no se entenderán modificaciones de planeamiento, siempre que la superficie edificable no supere el 5% del ámbito.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan General, siempre que desarrollen aspectos no previstos en esta Normativa Urbanística y, por tanto, no se trate de una modificación de las determinaciones de la misma.

4. La competencia y procedimiento de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en los artículos 71 y 73 de la L.U.A. y Reglamento de desarrollo.

5. El contenido y previsiones exigibles de las Modificaciones del Plan General se regula por lo dispuesto en los artículos 74 y 75 de la L.U.A. y artículos 154 a 158 del R.U.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****ARTÍCULO 10. Instrumentos de actuación urbanística**

Para el desarrollo de este Plan General con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de ordenación
- Instrumentos de gestión
- Instrumentos de urbanización y construcción

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**ARTÍCULO 11. Planes Parciales**

1. Contenido: Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 45 de la L.U.A. y artículos 69 y ss. del R.U. y, en especial, los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

2. Documentación: Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 48 de la L.U.A. y artículos 88 a 95 del R.U. Si tales Planes Parciales fueran de iniciativa particular, habrán de contener, además, la documentación que prescribe el artículo 52 del mismo texto legal y 99 del reglamentario.

3. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Parciales se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

ARTÍCULO 12. Planes Especiales

1. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 57 de la L.U.A. y artículo 107 del R.U.

2. Contenido: Contendrán las determinaciones que señalan el artículo 54.2 de la L.U.A. y 112 y concordantes del R.U.

3. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Planes Especiales se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

4. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en sus normas específicas.

5. Cuando se trate de un Plan Especial no previsto por estas Normas, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.

6. Los Planes Especiales de Reforma Interior sólo podrán formularse cuando así venga establecido para cada área específica en este Plan General, y se regirán en cuanto a su contenido, documentación y procedimiento de aprobación por lo señalado por el artículo 58 de la L.U.A. y Reglamento de desarrollo. Sólo el Ayuntamiento podrá formular los Planes Especiales de Reforma Interior que introduzcan determinaciones complementarias del Plan General.

7. Los Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural tendrán el contenido, documentación y procedimiento de aprobación que establece el artículo 59 de la L.U.A. y su reglamento de desarrollo.

ARTÍCULO 13. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 60 de la L.U.A. y artículos 126 a 128 del R.U.

2. No obstante las referencias legales y reglamentarias señaladas en este artículo, el contenido y documentación de los Estudios de Detalle se adecuará, en cada caso, a la legislación vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

3. En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, en los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria. Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

4. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas en las Fichas de las zonas de ordenación y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

5. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que con ello no se aumente el aprovechamiento total que el Plan General prevé, y sin que en ningún caso puedan suprimirse ni reducirse los previstos por éste.

6. La competencia y el procedimiento de aprobación se adecuará a lo establecido en el artículo 61 de la L.U.A. y artículo 130 del R.U.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**ARTÍCULO 14. Sistemas de actuación**

1. La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación según lo previsto en la Legislación vigente y atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

ARTÍCULO 15. Entidades Urbanísticas Colaboradoras

1. Este Plan General ampara y prescribe la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, previstas en el artículo 9 del R.U., y se regularán por lo dispuesto en el Capítulo III del Título Preliminar de dicho texto reglamentario.

2. La conservación de las obras de urbanización se llevará a cabo por el Ayuntamiento desde la recepción de las mismas. Sin embargo, el Ayuntamiento puede imponer que la conservación de las obras de urbanización por los particulares, a través de la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, en los casos previstos en el párrafo siguiente.

3. Entre las circunstancias que pueden concurrir para la imposición a particulares de la obligación temporal o definitiva de conservación de las obras de urbanización, y sin que la enumeración sea taxativa sino simplemente ejemplificativa, se encuentran:

- Que la Unidad de Ejecución no haya sido ejecutada en su totalidad.
- Que no exista continuidad entre la ciudad y la urbanización en cuestión.
- Que la urbanización, para su diseño y funcionalidad, no permita una conservación estándar sin recurrir a medios especiales.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**ARTÍCULO 16. Clases de proyectos**

1. La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De parcelaciones urbanísticas
- De urbanización
- De obras ordinarias de urbanización
- De edificación
- Otras actuaciones urbanísticas
- De actividades e instalaciones
- Estudios de impacto ambiental.
- De solicitud de autorización ambiental integrada.

ARTÍCULO 17. Proyectos de Parcelaciones Urbanísticas

1. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones sobre la 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 las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

- A esta Memoria se acompañarán como Anexo las certificaciones o notas simples informativas de las fincas originarias que van a ser objeto de parcelación, emitidas por el Registro de la Propiedad, o las negativas, en su caso, que acrediten la circunstancia de que no han accedido al mencionado Registro público.

- Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

- Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

- Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2. Las licencias de parcelación urbanística se regirán en cuanto a su procedencia y tramitación por lo señalado en los artículos 178 a 183 de la L.U.A.

3. En ningún caso será posible la edificación de las parcelas resultantes de la concesión de licencia de parcelación urbanística sin que previa o simultáneamente a las obras de edificación, las mismas adquieran la condición de solar.

ARTÍCULO 18. Proyectos de Urbanización

1. Se denominan así los proyectos de obras que tienen por misión llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en Suelo Urbano, detallando las obras y servicios indicados en él y desarrollando todas las determinaciones que prevé respecto a las obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas, teléfono, jardinería, aparcamientos, etc., cuando sea necesario, o las que puedan prever los subsiguientes Planes Parciales o Especiales.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Unidad de Ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales.

3. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender a la población y a los usos previstos.

5. Estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 97.3 de la L.U.A. y Reglamento de desarrollo, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los documentos siguientes:

- Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

- Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

6. Las condiciones mínimas de urbanización serán las señaladas en el Título VII de esta Normativa.

7. El procedimiento de aprobación se regirá por lo señalado en el artículo 97.4 de la L.U.A. Y 163 del R.U.

8. Con la solicitud de aprobación del Proyecto de Urbanización, se acompañarán, por triplicado ejemplar, los siguientes documentos:

- Plano de situación, a escala igual o superior a 1/2000.
- Proyecto técnico constructivo, con el contenido señalado en este artículo.
- Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 50% del importe estimado de las mismas. Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como mínimo, una vez recibidas las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

9. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, 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 previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes, que en ningún caso podrá referirse a la modificación de la normativa que les resulte de aplicación.

10. Las obras de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a los previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

11. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de 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.

ARTÍCULO 19. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización

1. Los proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización, definidos en el artículo 98.1 de la L.U.A., estarán constituidos por los mismos documentos requeridos para los Proyectos de Urbanización y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el Título VII de esta Normativa.

2. El procedimiento de su aprobación y autorización se regula en el artículo 98.2 de la L.U.A. y les será de aplicación lo establecido en los puntos 8 y 11 del artículo anterior.

ARTÍCULO 20. Proyectos de edificación. Clases

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

- Intervenciones de nueva planta. Son aquellas en las que se construye un edificio completamente nuevo. Pueden ser de dos tipos:

- a) Sobre solares vacantes
- b) Sustitución

- Intervenciones de demolición. Tienen por objeto de derribar o parcialmente construcciones existentes o elementos de las mismas.

- Intervenciones sobre construcciones existentes.
- a) Restauración. Son las obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones auténticas, incluyendo las aportaciones valiosas de todas las épocas, como la eliminación de añadidos inadecuados o degradantes, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc..

b) Conservación y mantenimiento. Su finalidad es mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son: los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

c) Consolidación. Son las obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, teniendo como finalidad el refuerzo, reparación o sustitución de elementos estructurales, sin alterar las características formales del edificio.d) Rehabilitación. Son aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

e) Reforma y/o ampliación. Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes habitables o decorativos.

2. A los efectos de la tramitación de licencias, las obras se dividen en.

- Obras mayores: Se denominan así a las que tienen alguno de los siguientes objetos: Ampliación, modificación de la estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones. La modificación de los elementos comunes del edificio. La modificación del número de viviendas del edificio.

- Obras menores: se denominan así a las no incluidas en el párrafo precedente.

ARTÍCULO 21. Proyectos de edificación. Condiciones comunes

Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.

2. Planos:

- Plano de situación de la parcela grafiado sobre cartografía a escala adecuada.

- Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, electricidad, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurren en el mismo.

- Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

3. Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.

4. Pliego de Condiciones.

5. Estudio Básico de Seguridad y salud o Plan de Seguridad.

6. Anexos de cumplimiento de supresión de barreras arquitectónicas.

7. Cumplimiento de la norma básica sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios NBE- CPI- 96.

8. Cumplimiento de la normativa de instalaciones técnicas en los edificios (RITE).

9. Cumplimiento de la normativa de condiciones térmicas Kg. NBE- CT- 79.

10. Ficha justificativa del cumplimiento de las condiciones acústicas. Cumplimiento de la NBE- CA 88.

11. Cumplimiento del Reglamento de Infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios, en especial R.D. 401/03, del 4 de abril, y Orden de 14 de mayo de 2003, que lo desarrolla.

12. Ficha de características de hormigón según Instrucción de Hormigón estructural, aprobada por R.D. 2661/98.

13. Memoria de cálculo de estructuras, de existir.

14. Fotocopia del estudio geotécnico del terreno, si existe.

15. Cumplimiento de la normativa de Acciones en la Edificación, Norma NBE- AE/88, aprobada por R.D. 1370/88.

16. Documentación técnica de telefonía, fontanería y electricidad.

17. Anexo resumen del Presupuesto de Ejecución Material.

En el momento que sea de aplicación el Código Técnico de la Edificación, éste sustituirá a la Normativa anterior según las disposiciones que en el mismo se señalen. R.D. 314/2006, de 17 de marzo.

ARTÍCULO 22. Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título VII de esta

Normativa:

1. Intervenciones de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la o las fachadas del edificio. Así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2. Intervenciones de demolición:

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación de un técnico competente.

3. Intervenciones de restauración:

Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

- Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible de detalles equivalentes del proyecto original.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

- Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

4. Intervenciones de conservación, mantenimiento, consolidación, rehabilitación y reforma:

- Levantamiento de edificio en su estado actual.

- Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requirieren reparación o consolidación.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Intervenciones de ampliación.

- Levantamiento del edificio en su situación actual

- Documentación fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

- Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

ARTÍCULO 23. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases

A los efectos de este Plan General, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos hasta ahora contemplados. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

2. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y plantación de masas arbóreas

- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. Sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
3. Actuaciones temporales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

ARTÍCULO 24. Proyectos de otras actividades urbanísticas. Determinaciones

1. Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en esta Normativa. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Las licencias para la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, en los supuestos en que esté autorizado el uso, exigirá el pertinente informe favorable, en su caso, del Departamento de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan al organismo de cuenca competente.

3. Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

ARTÍCULO 25. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

ARTÍCULO 26. Proyectos de actividades y de instalaciones. Determinaciones y Contenido

1. Determinaciones. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y al contenido de esta Normativa. En concreto, sus determinaciones se adecuarán al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas,

Reglamento de Espectáculos Públicos y demás normativa sectorial que sea de aplicación, según la actividad de que se trate.

2. Contenido. Será el señalado por la Orden de 28 de noviembre de 1.986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, sobre documentación que acompaña a la solicitud de licencia para ejercicio de actividades sometidas al R.A.M.I.N.P.

ARTÍCULO 27. Evaluación de impacto ambiental. Concepto y finalidad.

1. Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar y corregir los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

2. Su redacción será necesaria en los supuestos que establece el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, con la modificación operada en el mismo por el Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla. También será necesaria en los supuestos que en la legislación sectorial así lo determine.

ARTÍCULO 28. Evaluación de impacto ambiental. Contenidos mínimos.

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la Diputación General de Aragón, de Evaluación de Impacto Ambiental y, con carácter subsidiario, lo señalado en el Real Decreto 1131/1998, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 29. Análisis de Impacto Territorial

1. Se entiende por tal el conjunto de Análisis Parciales, redactados por técnico competente, que permitan prever los Impactos Sectoriales que la actuación vaya a producir, establecidos y cuantificados en función de la incidencia de la intervención sobre la población, su situación social, su economía, el medio natural, arquitectónico, cultural y paisajístico o sobre la estructura del territorio.

2. Se podrá exigir en los siguientes supuestos:

- a) En Suelo Urbanizable Delimitado:
 - Cualquier actuación constructiva en las nuevas áreas de extensión de núcleos, incluido el desarrollo de los Sectores clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado en el entorno del núcleo principal de Sabiñánigo.
 - Aprobación de Planes Parciales, cualquiera que sea su uso, o Planes Especiales de Sistemas Generales.
- b) En Suelo Urbanizable No Delimitado:
 - Se exigirá con carácter previo a cualquier transformación de Suelo Urbanizable No Delimitado en Suelo Urbanizable Delimitado.
 - En tanto no se delimite, su tratamiento a estos efectos será de Suelo No Urbanizable.

c) En Suelo No Urbanizable.

- Apertura de nuevos trazados en el sistema general de comunicaciones o modificación de los existentes. En este caso, el Análisis de Impacto Territorial contemplará los estudios relativos a las condiciones geométricas de trazado, el valor paisajístico y ambiental del área afectada, un estudio de la importancia de la vegetación existente, estudios respecto al impacto visual que la actuación producirá y las condiciones climáticas del área y su régimen de utilización así como las modificaciones que en todo ello operará la actuación pretendida.

- Instalación de nuevas redes de infraestructuras energéticas o variación del trazado de las existentes. Deberá justificarse que el trazado se realiza por las zonas menos visibles así como la utilización de medidas correctoras y de enmascaramiento, justificando su construcción por la unificación de los tendidos de las redes paralelas que cumplan el mismo fin. En concreto, se prohíbe el trazado cresteando. Y las líneas deberán discurrir al menos dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas de crestas más próximas, no pudiendo incumplir esta norma en más de un 10% del trazado. En especial, respecto al trazado de nuevas líneas de tendido eléctrico, deberá preverse su impacto sobre la avifauna e incorporar señalizaciones para evitar colisiones de aves, siendo

especialmente estrictas en áreas de protección ecológica o pasos migratorios.

- Cualquier actuación en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por sus valores naturales o culturales.
- Cualquier actuación localizada a más de 1500 metros sobre el nivel del mar.
- Construcción de estaciones de esquí, embalses, presas, pantanos, suelos industriales de más de 4 Has., suelos residenciales de más de 250 viviendas o con más de 5 Has. totales, complejos turísticos con más de 300 camas y grandes superficies comerciales según definición realizada por la Ley 9/89 sobre Equipamiento Comercial.
- Actuaciones a menos de 200 metros del cauce de ríos, embalses y lagos.
- Cortes de arbolado en superficies superiores a una hectárea.
- Edificaciones de superficie superior a 2.000 m² o de alturas máximas visibles de 9 metros.

- Modificaciones de uso del suelo, con fines no agrarios, que transformen el mismo en superficies superiores a una hectárea.

- Movimientos de tierra que produzcan afecciones superiores a 10 metros del altura o volumen superior a 20.000 m³.

- Instalaciones de vertederos o plantas de tratamiento o incineración de residuos.

- En los demás supuestos contemplados en esta Normativa.

ARTÍCULO 30. Análisis de Impacto Territorial. Contenido.

1. Incluirá la documentación escrita y gráfica necesaria para especificar y justificar los siguientes extremos:

- Localización exacta y reconocimiento del suelo y elementos modificados o afectados.
- Identificación de la zona y área donde se localiza el uso, infraestructura o proyecto propuesto, mediante planimetría oficial a escala adecuada.
- Descripción detallada del uso, infraestructura o proyecto propuesto.
- Análisis de Impacto Visual, al objeto de prever el resultado formal de las actuaciones pretendidas. Dicho Análisis incluirá una figuración del resultado de la actuación pretendida a través de fotografías del estado actual y fotomontajes donde aparezcan las propuestas y el entorno.

- Análisis de los demás impactos sectoriales que la actuación pueda provocar, entre los que habrá que valorar el impacto sonoro, impacto para la flora y la fauna, impacto para la estructura territorial, impacto económico, entre otros.

- Resolución de servicios.

- Propuestas de Medidas Correctoras.

ARTÍCULO 31. Proyecto de solicitud de autorización ambiental integrada

1. Se entiende por tal el documento que, con el contenido mínimo señalado en el artículo 12 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, tiene por objeto obtener la autorización ambiental integrada para la construcción, montaje, explotación o traslado, o modificación sustancial, de las instalaciones en las que se desarrolla laguna de las actividades relacionadas en el anejo 1 de dicho texto legal.

2. El otorgamiento de tal autorización ambiental integrada será previo al otorgamiento de licencia de actividad clasificada.

TITULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª - PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 32. Tipos

1. El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 6.a) de la presente Normativa, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del planeamiento.

- Consultas previas.

- Informes urbanísticos.

- Cédulas urbanísticas.

ARTÍCULO 33. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación íntegra y debidamente diligenciada del Plan General, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 145 del R.U., o de los Libros de Registro en que se inscriba la aprobación de los Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 83 y 84 de la L.U.A. La exhibición tendrá lugar en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del siguiente al de la solicitud.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación del Plan General y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados 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 relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

ARTÍCULO 34. Consultas previas

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

2. La consulta se efectuará por escrito y será respondida igualmente por escrito, en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados a partir del siguiente al de la solicitud.

3. La consulta regulada en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza

ARTÍCULO 35. Informes urbanísticos

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector, conforme al artículo 146 del R.U., el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en Suelo No Urbanizable y 1/1.000 en Suelo Urbano y Urbanizable, o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

2. El Informe Urbanístico regulado en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente Ordenanza Fiscal apruebe el Ayuntamiento de Sabiñánigo.

ARTÍCULO 36. Cédulas urbanísticas

1. Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de la opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en Suelo No Urbanizable y 1/1.000 en Suelo Urbano y Urbanizable del Plan y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 147 del R.U.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

ARTÍCULO 37. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal competente para la aprobación del proyecto de planeamiento de desarrollo o gestión de que se trate o la concesión de la licencia, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexo al Plan General o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 4, párrafo 4 de esta Normativa.

ARTÍCULO 38. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de consultas, informes o cédulas se regulará por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por Ley 4/99, de 13 de enero, y por el R.D. 429/93, de 26 de marzo, que aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

2. Al margen de lo anterior, se establece el siguiente régimen de vinculación:

- Los Informes Técnicos, las Consultas y las Cédulas Urbanísticas emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

- Los Informes Técnicos, las Consultas y las Cédulas Urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.

- Los Informes Técnicos, las Consultas y las Cédulas Urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.

SECCIÓN 2ª. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES**ARTÍCULO 39. Procedimientos y validez**

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de Suelo Urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 ó 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de las tasas correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días. El señalamiento se marcará en el terreno, con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, dejarán de vincular a la Administración.

CAPÍTULO II. LICENCIAS**ARTÍCULO 40. Clases de licencias**

Las licencias comprenden los siguientes tipos:

1. Licencia Urbanística: Regulada en la Sección siguiente.

2. Licencia de actividad clasificada: Se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

3. Licencia de Apertura: Se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

4. Licencia de ocupación: Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

5. Licencia de instalación: Se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los puntos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsudivida en cualquiera de ellas.

6. De cualquier otra clase que el Ayuntamiento establezca para finalidades diferentes a las indicadas, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

SECCIÓN 1ª. - LICENCIA URBANÍSTICA**ARTÍCULO 41. Actos sujetos a licencia urbanística**

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la L.U.A., todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras de instalación de servicios públicos.

g) Las parcelaciones urbanísticas.

h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.

i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

j) Los usos y obras provisionales previstos en los artículos 16.4 y 30.2 de la L.U.A.

k) El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente. En estos supuestos de ruina inminente, el derribo deberá realizarse bajo dirección e inspección facultativa.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

o) La tala de árboles integrados en masa arbórea enclavada en cualquier clase de suelo.

p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

q) Cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos.

r) La modificación de los linderos de las fincas, incluida la segregación o agrupación de fincas ubicadas en Suelo Urbano o urbanizable delimitado.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de la aplicación de la tramitación administrativa procedente para su aprobación y ejecución cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, o de los llamados Proyectos Supramunicipales regulados en el Capítulo I del Título Tercero de la L.U.A.

3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que fuere pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

5. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

6. Ninguna licencia se otorgará sin que se cumpla la Ley 3/1.997, de 7 de abril, de promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

7. Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

ARTÍCULO 42. Competencia para su otorgamiento

La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde al Alcalde, según se señala en el artículo 30.º de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón. No obstante, dicha competencia podrá ser delegada en otro órgano municipal.

ARTÍCULO 43. Tipos de licencias urbanísticas

Teniendo en cuenta el objeto de la autorización y la documentación que se ha de presentar para su otorgamiento, las licencias urbanísticas se dividen en los siguientes tipos:

1. Licencia de parcelación urbanística.

2. Licencia urbanística de obras de edificación.

3. Otras licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 44. Procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en los artículos 175 y 176 de la L.U.A.

2. Para la concesión de licencia urbanística en Suelo No Urbanizable, se estará a lo señalado en el artículo 25 de la L.U.A. y en el Título XI de esta Normativa.

ARTÍCULO 45. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia urbanística obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reponer la acera fronterera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

ARTÍCULO 46. Licencias de parcelación urbanística

1. La licencia de parcelación urbanística se concederá cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. Y demás requisitos que establezca el presente Plan General de Ordenación Urbana y/o demás legislación general o sectorial que sea de aplicación.

2. Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañará la documentación indicada en el artículo 17 de esta Normativa.

3. La parcelación no podrá suponer en ningún caso y bajo ningún concepto aumento de aprovechamiento respecto al señalado para las fincas iniciales.

4. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a replanteos, edificabilidad máxima, etc, excepto que la misma forme parte de un proyecto de equidistribución de cargas y beneficios, en cuyo caso regirán las reglas específicas que la legislación urbanística establece para su redacción.

5. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación.

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno 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 resultare legalizable.

ARTÍCULO 47. Declaración acreditativa de la inexigencia de licencia de parcelación

1. 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 procedimiento de concentración parcelaria.

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

3. Explicación de las características de la parcelación, con indicación de su finalidad, descripción de la finca matriz y de las parcelas resultantes tras la parcelación, con indicación de su superficie y linderos, clase de suelo en la que se ubican con expresión de si se trata de secano o regadío, así como la intención, en su caso, de acometer en la finca matriz o en los lotes resultantes algún tipo de obras o usos de suelo sometidos a licencia urbanística. Se acreditará también que la parcelación pretendida cumple la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y de prevención de formación de núcleos de población establecida en este Plan.

4. En el caso de que sobre la finca matriz exista alguna edificación, descripción de éste, con indicación de su uso, superficie construida y número de plantas.

5. Certificación catastral de titularidad.

6. Plano catastral de emplazamiento, con identificación de linderos de finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación pretendida. De existir alguna edificación, se acotarán las distancias

de éste a caminos y linderos.

7. Si la finca estuviera inscrita, se acompañará nota simple informativa emitida por el Registro de la Propiedad, acreditativa de las segregaciones anteriores que haya sufrido la finca matriz, o si ésta

es resultado de segregación de otra.

8. Cuantos documentos específicos complementarios considere necesarios el Ayuntamiento para resolver la solicitud.

ARTÍCULO 48. Licencias de obras de edificación. Clasificación

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

1. Licencias de obras mayores. Dentro de éstas distinguimos:

A. Obras que requieren proyecto técnico visado y dirección facultativa:

a) Obras de nueva planta.

b) Obras sobre edificaciones existentes. Se conceptúan como tales:

- Las obras de reforma, ampliación, restauración, conservación, mantenimiento, consolidación y rehabilitación que supongan modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, incluida la modificación de balcones, repisas, elementos salientes, etc, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

- Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

- Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

- Las obras de tabiquería por las que se varía sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o de nueva planta; o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

- Las de adecuación que sean necesarias para el primer uso de los locales comerciales, o que supongan una modificación sustancial de los mismos.

c) Otras Obras.

- Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.

- Instalación de marquesinas para comercio.

- Construcción de fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).

B. Obras que no requieren proyecto técnico pero requieren dirección facultativa.

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

- Ejecución de catas, pozos y senderos de explotación.

- Acodamiento de fachadas.

2. Licencias de obras menores. Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.

- Colocación de postes.

- Colocación de toldos.

- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

- Ocupación provisional de la vía pública.

- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

- Construcción o instalación de barracones de obra.

- Pequeñas reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural o sin ordenanza especial.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas en ventanas y similar.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.

- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.

- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

- Reparación o sustitución de solados.

- Construcción de tabiques y mostradores.

- Colocación de escayolas y chapados.

ARTÍCULO 49. Documentación de las licencias de obras de edificación

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, o de obra sobre edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Cédula urbanística, si ésta hubiera sido instaurada por el Ayuntamiento de Sabiñánigo, y si hubiere sido solicitada por el administrado. En otro caso, se acompañará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea el soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente. Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento y estará suscrito por técnico competente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

b) Cuando proceda, documentación que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan General y la legislación vigente deben de pasar a titularidad pública.

c) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, con el contenido señalado en esta Normativa. Si se exigiese la tramitación ante otros organismos, se requerirá mayor número de ejemplares.

d) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

e) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

2. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de las obras sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases que se vayan ejecutando.

3. Para las licencias de obras sobre edificios existentes, deberán presentarse además de los documentos correspondientes a las obras de nueva planta, los que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse la edificación objeto del proyecto.

4. Las solicitudes de licencias de obra menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como el presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por su colegio profesional respectivo, y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

5. El acto de otorgamiento de las licencias fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que deberán respetarse en la ejecución de las mismas so pena de caducidad de la licencia no ejecutada, que se declarará en procedimiento tramitado al efecto en el que se oír al interesado.

ARTÍCULO 50. Requisitos para la concesión de las licencias de obras de edificación

1. 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 fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela, en los términos expresados en el artículo siguiente.

c) Contar la parcela o 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, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a lo señalado en esta Normativa.

d) Previa o simultánea obtención de la licencia de actividad o apertura, 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.

e) Constancia de haber sido asumida la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada y si el Ayuntamiento lo estimare conveniente, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

ARTÍCULO 51. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: autorizaciones previas derivadas de afecciones, cesión, equidistribución y urbanización

En aquellos terrenos en que sea necesario cumplir con los deberes de autorización previa del Órgano competente derivada de afecciones, cesión, equidistribución y urbanización, se procederá de la siguiente manera con relación a la licencia de obras:

1. Se deberán solicitar las preceptivas autorizaciones de los Órganos competentes en los siguientes casos:

a) Actuaciones en zona de protección de las infraestructuras ferroviarias, de acuerdo con la Ley 39/03, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, a RENFE.

b) Actuaciones en zona de Dominio Público Hidráulico de cauces, en todo el término municipal y en la Zona de Policía localizadas fuera del suelo urbano y urbanizable de la población de Sabiñánigo, a la Confederación Hidrográfica del Ebro. Se respetará en cualquier caso, una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril) destinada a paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

2. En lo referente a la cesión, los terrenos incluidos en unidades de ejecución no podrán obtener licencia de construcción en tanto no se haya producido el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos. En actuación asistemática en Suelo Urbano, se estará a lo dispuesto en esta Normativa.

3. En las Unidades de Ejecución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que no alcancen firmeza en vía administrativa los actos de aprobación definitiva del proyecto de gestión que resulte de aplicación en cada caso y del proyecto de urbanización.

La delimitación de Unidades de Ejecución puede realizarse de forma posterior a la aprobación del presente planeamiento, sin que esto suponga modificación del mismo. Sin embargo, una vez delimitadas nuevas unidades de ejecución, no podrá concederse licencia de edificación a los terrenos incluidos en las mismas hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

4. Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, el Ayuntamiento podrá conceder la licencia si considera previsible que, a la terminación de las obras de edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y exigirá la prestación de una fianza en metálico o aval bancario por importe del 50% del coste estimado de la totalidad de las obras de urbanización.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de Urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, así como haber obtenido los enganches de las diferentes compañías suministradoras.

ARTÍCULO 52. Modificación de las licencias de obras de edificación

Las obras autorizadas por licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, permitiéndose tan sólo variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Todas las alteraciones que no sean sólo de detalle precisarán modificación de la licencia de obras.

ARTÍCULO 53. 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 del 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, replanteo 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. Por los servicios municipales, en presencia de la parte responsable de las obras (promotor o constructor), se procederá a inspeccionar el estado actual de los servicios públicos que afecten a la parcela. De lo observado se levantará acta que firmarán las dos partes, con objeto de exigir la reposición de los servicios si éstos fueran dañados con la ejecución de las obras.

3. Toda parcela en la que se practiquen obras que afecten a la fachada, deberá cerrarse con una barrera de tablas, chapa metálica, ladrillo o bloque, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las dimensiones y ocupación de la vía pública que el Ayuntamiento señale.

4. En caso de que el Ayuntamiento lo estime necesario, se colocarán elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales y casotes a la vía pública. En todo caso, se estará a lo dispuesto en esta Normativa para la instalación de Grúas.

5. El contratista de las obras deberá avisar al Ayuntamiento, con antelación una mínima de 30 días, sobre todos los aspectos relacionados con las afecciones a los servicios urbanos, ocupación de viales, etc. para la previsión o intervención oportuna de los servicios municipales. De igual modo procederá respecto a las compañías suministradoras de otros servicios ajenos a la competencia municipal (electricidad, gas, teléfono, etc).

6. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la 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.

7. Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

ARTÍCULO 54. Transmisibilidad de la licencia

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito 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 ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

ARTÍCULO 55. Caducidad y suspensión de las licencias de obras

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en el que se dará audiencia al titular de la licencia cuya caducidad se debate, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, durante un período superior a seis (6) meses.

c) Si no se terminaren en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el de veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida.

2. Se dispondrá la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones materiales respecto a las que se otorgó la licencia, procediéndose respecto a la instrucción del expediente de protección de la legalidad urbanística y del expediente sancionador, en su caso, en la forma legalmente prevista.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

ARTÍCULO 56. Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de conformidad y en los supuestos establecidos en legislación de procedimiento administrativo común y en la legislación de régimen local.

ARTÍCULO 57. Terminación de las obras

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conforme al proyecto o a sus modificaciones aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.

c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Si se trata de obras menores, finalizadas las mismas bastará que el propietario lo ponga en conocimiento del Ayuntamiento, quien podrá disponer la comprobación de las obras según la licencia otorgada y, en su caso, requerir al propietario su adecuación a la misma, sin perjuicio de actualizar su presupuesto, a los efectos previstos en el impuesto de construcción y siempre que dichas obras no constituyeran infracción urbanística, en cuyo caso se estaría lo dispuesto en la L.U.A.

3. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

4. Si, por el contrario, las obras ejecutadas no fueran ajustadas al proyecto técnico aprobado a sus modificaciones, se procederá a la tramitación del oportuno expediente conforme señala el artículo 1971 de la L.U.A. y según si fueran o no legalizables, se procederá en la forma prevista en el artículo 1962 de la L.U.A.

1 Art. 197. «Obras terminadas. 1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda. (...)».

2 Art. 196. «Obras y usos en curso de ejecución. Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde, dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

5. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de esta Normativa, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago, y hubiesen sido recibidas por el Ayuntamiento. En otro caso, la devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido entregadas y satisfechas.

ARTÍCULO 58. Otras obligaciones del propietario o promotor

El propietario o promotor está obligado a:

1. Poner el conocimiento de la Administración Municipal el nombre de los técnicos que dirijan las obras.

2. Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.

3. Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

4. Construir o reponer la acera fronterera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aluda en artículos anteriores.

5. Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública, para lo que se le exigirá previamente al comienzo de las obras el depósito de garantía suficiente para garantizar su reposición.

6. Garantizar el paso de los viandantes por las aceras cercanas a la obra en las debidas condiciones de seguridad.

7. Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

8. Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en los extremos de las mismas. Ambas placas (Nº de policía y calle) se acomodarán al modelo oficial.

ARTÍCULO 59. Otras licencias urbanísticas

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 41 esta Normativa, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

2. Licencias de movimiento de tierras.

a) Con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se acompañarán los siguientes documentos:

I. Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso en la parte pertinente a costa del interesado.»

II. Plano topográfico de la parcela a escala 1/500 indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplén.

III. Planos de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras, así como los de detalle que indiquen las precauciones a adoptar con relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

IV. Memoria técnica complementaria.

b) El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

c) Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

3. Licencias de demolición de edificios.

a) Las solicitudes de licencia para demolición y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigir las.

b) Con la solicitud se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

I. Proyecto Técnico de derribo visado, suscrito por técnico competente.

II. Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que ejecute la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

III. Aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visadas por los colegios profesionales correspondientes.

c) Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora del patrimonio edificado, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y dos juegos de fotografías de la edificación antes de su demolición.

d) Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación del proyecto de derribo. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a efectos de presentación de documentos.

e) En todo caso, previamente a la demolición, deberá vallarse la finca con valla opaca, cerciorándose el titular de la licencia, en todo momento, del mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad para los viandantes de los viales cercanos.

f) Terminada la demolición, deberán limpiarse y revocarse las medianeras que a consecuencia del derribo hubieran podido quedar al descubierto.

4. Apeos de fincas contiguas.

a) Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apear las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar.

b) El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles.

c) Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

d) Cuando para la realización de un derribo el director técnico de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

SECCIÓN 2ª.- OTRAS LICENCIAS.

ARTÍCULO 60. Licencia de actividad clasificada

1. Requieren licencia de actividad clasificada la nueva implantación, ampliación, modernización o modificación de establecimientos para el ejercicio de actividades industriales y mercantiles, o su cambio de titular, cuando tales actividades sean consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con el Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre, o estén sometidas al Reglamento de Espectáculos Públicos.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan la instalación de nuevos componentes industriales o la 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, pero sí la de instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en esta Normativa y de la reglamentación técnica que sea de aplicación para cada actividad.

4. La tramitación de la licencia de actividad se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre, con las modificaciones operadas por el Decreto 109/86, de 14 de noviembre de la D.G.A. por el que se regula la intervención de la D.G.A. en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y por la Orden de 28 de noviembre de 1.986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, sobre documentación que acompaña la solicitud de licencia para el ejercicio de actividades sometidas al Reglamento de actividades M.I.N.P.

5. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento del R.A.M.I.N.P., la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Diputación General de Aragón, en su caso.

6. Los cambios de titular de establecimientos y locales cuya actividad esté comprendida en el R.A.M.I.N.P. precisan de la presentación de Proyecto Técnico o en su defecto de certificado de seguridad en las instalaciones y cumplimiento de la normativa vigente, emitido por técnico titulado competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

ARTÍCULO 61. Licencia de apertura

1. Requieren licencia de apertura la nueva implantación, ampliación, modernización, modificación o cambio de titular de las actividades comerciales e industriales no consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con el Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre.

2. La concesión de licencias de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en esta Normativa y de la reglamentación técnica que sea de aplicación para cada actividad.

3. La tramitación de la licencia de apertura se sujetará a lo dispuesto en los artículos 193 y 194 de la Ley 7/99, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

ARTÍCULO 62. Tramitación conjunta de licencia de actividad o apertura y licencia urbanística

La licencia municipal de actividad o apertura, según la que resulte de aplicación, será necesaria para la realización de este tipo de actividades industriales. Esta y la correspondiente licencia urbanística serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la licencia de actividad o apertura será previa a la urbanística. Si procede la denegación de la primera, así se notificará al interesado, sin que sea necesario resolver sobre la segunda.

ARTÍCULO 63. Licencias de ocupación

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones que no requieran ni licencia de actividad ni licencia de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos 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 planta o reestructuración total de una existente y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios, en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de mismos, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) 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 la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico- facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

d) 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.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) 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. En lo demás, la tramitación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 193 y 194 de la Ley 7/99, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

5. Queda prohibida al promotor la entrega de viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

ARTÍCULO 64. Licencias de Instalación

1. La licencia de instalación tiene por objeto autorizar la instalación o traslado de aparatos industriales. En el caso de que tal instalación o traslado forme parte de un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en ellas.

2. En cualesquiera de los casos, el otorgamiento de la licencia de instalación requerirá previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas.

3. La concesión de las licencias de instalación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las instalaciones que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico- facultativa.

b) Licencias o permisos de supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de 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) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. Cuando la licencia de instalación esté subsumida en cualesquiera otra, no se otorgará la misma sin que proceda el otorgamiento de la otra.

5. La licencia de instalación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables. En lo demás, la tramitación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 193 y 194 de la Ley 7/99, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

ARTÍCULO 65. Instalación y funcionamiento de grúas

1. Para la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

b) Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc. de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de esas grúas con la que se pretende instalar.

c) Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes.

d) En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en cuanto al área de barrido, altura de la pluma, etc.

e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 150.250 euros, importe que será actualizado anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

f) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente un documento, visado por el colegio oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

CAPÍTULO III. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

ARTÍCULO 66. Objeto y efectos

1. Mediante órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación urbanística en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir los usos a los que diera lugar.

4. Las órdenes de ejecución y suspensión se dictarán de acuerdo con la normativa sustantiva dictada por la L.U.A., el Reglamento que en cada caso la desarrolla y las determinaciones del presente Plan General.

CAPÍTULO IV. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª. DEBERES LEGALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 67. Obligaciones de conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, solares, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

ARTÍCULO 68. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 184 de la L.U.A.:

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 la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirá en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la presente Normativa.

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.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y cargo de la entidad promotora de aquella.

4. Cuando el coste de ejecución exceda del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido con arreglo al artículo 73.3 de esta Normativa, excluido el suelo, y restado el incremento del valor del inmueble que las obras vayan a procurar, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte de la ejecución de la obra que lo exceda.

5. No podrán dictarse órdenes de ejecución en edificios en ruina declarada, excepto si están incluidos en el Catálogo de este Plan General, o salvo que el Ayuntamiento opte por alterar el estado ruinoso según el procedimiento previsto en el artículo 192 de la L.U.A.

6. Las órdenes de ejecución no eximirán del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, según la actuación de que se trate, según se contiene en la presente Normativa, para que el Ayuntamiento efectúe su adecuación a lo ordenado, y para el pago de los correspondientes impuestos y tasas municipales.

7. Concluidas las obras objeto de orden de ejecución, el Ayuntamiento girará visita de inspección para comprobar la exacta ejecución de la ordenado.

8. Las Áreas Especiales de Conservación observarán el procedimiento de cuidado y conservación establecido en el artículo 190 de la L.U.A.

ARTÍCULO 69. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

I. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

II. En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

I. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndose de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

II. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

III. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

IV. Condiciones de ornato: En las edificaciones y otras construcciones deberá mantenerse el buen estado de los cerramientos exteriores, en todos sus elementos. Será exigible el cumplimiento de las condiciones estéticas establecidas en este Plan General.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

ARTÍCULO 70. Órdenes de ejecución para la conservación

1. Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación General de Aragón, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 184 de L.U.A., 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 a) de este artículo podrá imponerse la 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 adecantamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, tenido en cuenta el incremento del valor del inmueble, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la D.G.A., cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

ARTÍCULO 71. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de 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 locativa.

SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

ARTÍCULO 72. Contenido del deber de conservación

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales, o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

CAPÍTULO V. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 1ª. DECLARACIÓN DE RUINA

ARTÍCULO 73. Procedencia de la declaración

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 191 de la L.U.A.

2. Respecto al régimen de conservación y ruina del patrimonio edificado incluido en el Catálogo de este Plan General, se regirá por lo dispuesto en el Título IV de esta Normativa.

ARTÍCULO 74. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales

1. Incurrir en la consideración «agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales» a los efectos del artículo 191.2.b. de la L.U.A., aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente conocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

ARTÍCULO 75. Obras de consolidación y conservación

1. Son obras de consolidación y conservación a los efectos del artículo 191.2.a de la L.U.A. las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquello que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.

b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original, si existiere.

c) Documentación gráfica suficiente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de venta de las viviendas de Protección Oficial.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1) 2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10 (10), ni superior a trescientos (300).

ARTÍCULO 76. Relación con la ordenación

1. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que obligue a la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos y se practique en ejecución de los mismos.

2. Sin embargo, a los efectos de lo establecido en el artículo 191.2.c. de la L.U.A., el edificio se entenderá que incurre en ese supuesto de estado ruinoso si precisa la realización de obras que exceden de las permitidas en la situación concreta de fuera de ordenación en la que se encuentra, según lo previsto en el artículo 94 de esta Normativa, y salvo lo dispuesto en el Título IV respecto a la Protección de los Bienes incluidos en el Catálogo de este Plan General.

CAPÍTULO VI. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 77. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1. El propietario del Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado deberá cumplir los deberes urbanísticos para ejercer las diferentes facultades de ese carácter en los siguientes plazos:

a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en éste.

b) En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de este Plan General y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano, será:

d) Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.

e) Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de este Plan General.

f) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en Suelo Urbano, será de seis años a partir de la vigencia de este Plan General.

g) Para la solicitud de licencia de edificación en los solares de un Plan Parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de este Plan General.

h) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de este Plan General merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

i) En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.

j) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

2. Superados los plazos se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad (Artículo 113.a en relación con el 114.1 de la L.U.A.)

TÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

ARTÍCULO 78. Aplicación

1. La protección pormenorizada del Patrimonio Cultural de Sabiñánigo queda remitida a la redacción de Planes Especiales, que incluirán un estudio exhaustivo de edificios y elementos de interés, zonas arqueológicas, caminos, fuentes y pasos, vías pecuarias y demás elementos configuradores de las primigenias «redes» de comunicación de cada núcleo, así como los árboles singulares existentes etc, dada la amplitud del término municipal de Sabiñánigo y la diversidad de elementos a proteger. Se redactarán de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón, Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés y demás legislación de aplicación, desarrollando la protección establecida por este Plan General de Ordenación Urbana.

2. La presente Normativa será de aplicación, en el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sabiñánigo, a los conjuntos construidos, edificios y elementos de interés, recogidos y señalados pormenorizadamente en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural de este instrumento de ordenación integral, así como a aquellos que, al no poseer un valor semejante a los anteriores pueden ser sustituidos conservando algunas de las características que poseen.

ARTÍCULO 79. Objeto

El objeto de esta Normativa es la protección y conservación de los bienes inmuebles con base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, etnográficos, documentales, ambientales, paisajísticos o de significación colectiva. La protección y conservación se instrumenta en un conjunto de medidas cautelares que condicionan cualquier actuación que sobre estos inmuebles se realice, así como la tramitación de las correspondientes licencias, en orden a establecer un proceso conducente al mantenimiento o recuperación del patrimonio cultural.

ARTÍCULO 80. Bienes incluidos en el Catálogo. Clasificación y definiciones

Se establece siguiendo los criterios de la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés y las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo, la siguiente clasificación:

1. Bienes de Interés Cultural (B.I.C.): los así incoados o declarados según la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés que, en virtud de su Disposición Transitoria Primera, incluye los incoados o declarados según la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español u otras legislaciones a las que éstas sustituyeron. Asimismo, aquellos que, en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, tienen la condición de B.I.C. por afectarles los siguientes Decretos:

a) Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles.

b) Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección de los escudos, emblemas, pie-dras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

2. Edificios de interés arquitectónico: aquellos que, no siendo B.I.C., constituyan o encierren elementos arquitectónicos de especial valor formal, histórico o cultural, sean testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado o que sean ejemplares adscribibles a estilos arquitectónicos, de especial corrección dentro de sus tipologías o de gran calidad constructiva. Se incluyen los edificios catalogados en los Estudios Piloto de Catalogación del Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico en el Pirineo Occidental y Oriental valorados con nivel 5.

3. Conjuntos urbanos de interés arquitectónico: se consideran como tales aquellos conjuntos, no incluidos como Bien de Interés Cultural y que sean característicos de la Arquitectura pirenaica, tanto por su morfología como por el conjunto de elementos arquitectónicos que lo conforman.

4. Edificios de interés ambiental: son aquellos que sin tener valor por sí mismos, mantienen las tipologías, así como algunos elementos propios de la Arquitectura pirenaica y/o forman parte significativa de la imagen de un conjunto edificado. Se incluyen los edificios catalogados en los Estudios Piloto de Catalogación del Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico en el Pirineo Occidental y Oriental valorados con niveles 1, 2, 3 y 4.

5. Conjuntos de interés ambiental: se consideran como tales aquellos conjuntos que sin tener gran valor por sí mismos, conservan valores morfológicos y edificios con interés ambiental.

6. Elementos de interés arquitectónico: serán considerados como tales a todos aquellos elementos arquitectónicos integrados en edificios o aislados, existentes en espacios urbanos o naturales como arcos, ventanas, portadas, balcones, chimeneas, fuentes, hitos, mojones, marcas, pavimentos, puentes, que por su singularidad histórica o artística o por ser característicos de la arquitectura tradicional pirenaica, deban ser conservados, incluso independientemente del edificio en que se encuentran.

7. Zonas de interés arqueológico: son aquellos lugares o parajes donde, siendo o no B.I.C., existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

ARTÍCULO 81. Bienes incluidos en el Catálogo. Régimen general

La inclusión de cualquier inmueble en el Catálogo de este Plan General, conlleva:

1. Su pertenencia al censo general del Patrimonio Cultural de Aragón, según el artículo 59 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. El Ayuntamiento podrá incoar, en su caso, los expedientes para la declaración de cualquiera de estos bienes como Monumentos de Interés Local, si así lo estima conveniente, en función de las cualidades y circunstancias que concurran en ellos, según el procedimiento establecido en el artículo 25 de la mencionada Ley.

2. Su exclusión del régimen general de declaración de ruina.

3. Su exclusión del límite del deber de conservación ejerza o no el Ayuntamiento la alteración de la ruina prevista en el artículo 192 de la Ley Urbanística de Aragón.

4. Su exclusión del régimen general de la edificación forzosa.

5. La aplicación de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés establece en su Título VI.

6. La aplicación del régimen sancionador que la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés establece en su Título VII. Las competencias serán las correspondientes a los Monumentos de Interés Local para todos aquellos bienes que no sean B.I.C. o pertenezcan al Catálogo del Patrimonio Cultural Aragonés.

ARTÍCULO 82. Bienes incluidos en el Catálogo. Declaración de ruina

1. La declaración de ruina, en los casos que proceda, no eximirá del cumplimiento tanto administrativo como civil de las obligaciones de conservación que correspondan al nivel de protección de los edificios.

2. Se podrá declarar el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos, en relación con el artículo 191 de la Ley Urbanística de Aragón:

a) Coste de reparación de los daños señalados en el punto 2 a) de dicho artículo superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno y ausencia de subvenciones públicas para cubrir la diferencia entre el límite del 50 % y el total del coste presupuestado.

El expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias. El valor de reposición del inmueble se calculará con base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Debido a que el inmueble catalogado contiene valores culturales, la valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada con base a la existencia de los valores que dieron lugar a la catalogación.

b) Situación de ruina física irreparable con base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos estructurales en una proporción superior al 50 % del total de dichos elementos, y ausencia de subvenciones públicas para cubrir la diferencia entre el límite del 50 % y el total de las obras necesarias.

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya una relación, descripción y medición pormenorizadas del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (cimientos, muros, pilares, bóvedas, forjados, rampas de escalera, cerchas, tableros, etc.) con expresión del porcentaje del inmueble y una relación de los que precisan sustitución, con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

3. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al organismo consultivo correspondiente según su categoría, que emitirá un dictamen, con carácter de urgencia si la ruina fuera inminente.

4. La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que las Leyes determinan para estos casos como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por los posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de los moradores, viandantes y bienes en general.

5. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente que no la concederá sin el informe favorable de la institución consultiva que le corresponda. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del edificio, debiéndose prever además, en su caso, la reposición de los elementos retirados.

6. En los casos de Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados o Bienes inventariados en los términos previstos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la declaración de ruina estará, además, a lo dispuesto en la misma para este caso.

7. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá alterar el estado de ruina según lo previsto en el artículo 192 de la Ley Urbanística de Aragón.

ARTÍCULO 83. Edificios y elementos arquitectónicos incluidos en el Catálogo.

Criterios generales y particulares de intervención

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

2. Como norma general, en las obras que se realicen en edificios catalogados, se tenderá a recuperar su antigua composición y elementos constructivos, respetando las aportaciones de valor de todas las épocas. Deberán tender, asimismo con carácter general a la conservación de sus valores formales, históricos, documentales, etnográficos, tipológicos y de significación colectiva y a su puesta en valor como objeto arquitectónico, manteniendo su uso o implantando otros nuevos desde la óptica de su adecuación tipológica.

3. Los edificios que presenten añadidos, reformas o ampliaciones sobre su tipología original que no formen parte de las características protegibles del mismo, y sean considerados una agresión a dichos edificios, las intervenciones en ellos deberán tender a su eliminación.

4. Los trabajos de reconstrucción para la conservación, consolidación y rehabilitación de los inmuebles serán, en todo caso, respetuosos con las preexistencias de partida y reconocibles en el tiempo.

5. Las intervenciones en los B.I.C. así como los bienes Catalogados o Inventariados estarán a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

6. Los edificios en ruina estarán especialmente protegidos del expolio y la sustracción de sus materiales. Se prohíbe el traslado de cualquiera de sus elementos. Cualquier actuación tendrá por objeto la consolidación de las partes existentes y no podrá desfigurar la traza o composición general del edificio. La licencia y autorizaciones previas para cualquier intervención se tramitarán de acuerdo con su categoría de catalogación.

7. Los edificios de interés arquitectónico quedan sometidos a las siguientes determinaciones:

a) Se prohíbe su derribo

b) Sobre estos bienes no cabe otra actuación que la estricta conservación y posterior restauración, que deberá realizarse con los siguientes criterios:

I. Actuar sin alterar su tipología, su estructura original, características y condiciones propias de la edificación, con las aportaciones de valor de su evolución en el tiempo.

II. Eliminación de postizos y añadidos no protegibles que desfiguren el valor estético, histórico, artístico o etnográfico de la construcción, así como publicidad e instalaciones que perturben su contemplación.

III. Las intervenciones serán, en todo caso, respetuosas con la situación existente, y reconocibles en el tiempo.

c) Será posible la modificación de su uso tradicional siempre que el nuevo resulte compatible con las características del edificio, así como las obras de reforma interior y actualización de las instalaciones, cumpliendo los criterios anteriores.

8. Los edificios de interés ambiental quedan sometidos a las siguientes determinaciones:

a) En esta clase de bienes se realizarán, como norma general, labores de mantenimiento.

b) Se emplearán técnicas constructivas tradicionales y en consonancia con estas, desde una intervención respetuosa con el edificio. El posible empleo de materiales diferentes deberá estar justificado técnica y gráficamente, valorando su integración en la construcción y en el entorno.

c) Se permiten, justificadamente, procesos de renovación de las construcciones, manteniendo en todo caso las tipologías de la zona, sus estructuras arquitectónicas, composiciones generales de volúmenes y fachadas y elementos constructivos y acabados fuera de la excesiva repetición de aplacados de sillarejo rectangular, oscuras carpinterías etc. extinción por abandono, debidamente justificado.

e) Será posible la modificación del uso tradicional siempre que el nuevo sea compatible con las características del edificio, debiendo cumplirse en todo caso los apartados anteriores.

f) La inclusión de nuevas instalaciones en estos edificios se realizará de manera respetuosa con las estructuras existentes

9. Los elementos de interés arquitectónico quedan sometidos a las siguientes determinaciones:

a) Estos elementos deberán ser mantenidos, a ser posible, en su lugar actual. No se realizarán traslados de elementos de las construcciones, salvo en el caso de peligro de extinción por abandono, debidamente justificado.

b) Las actuaciones sobre dichos elementos se encaminarán a su restauración, mediante recuperación de texturas, color y tratamientos originales y estableciendo usos compatibles con su estructura y carácter originales, sin producir alteraciones.

ARTÍCULO 84. Conjuntos de interés arquitectónico y ambiental incluidos en el

Catálogo. Criterios generales de intervención

1. Las intervenciones en los B.I.C. así como los bienes Catalogados o Inventariados estarán a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

2. Las acciones a realizar en los conjuntos catalogados deberán tender, con carácter general a la conservación de sus valores formales, históricos, documentales, etnográficos, morfológicos, ambientales y de significación colectiva y a su puesta en valor como núcleo poblacional, manteniendo sus usos o implantando otros nuevos desde la óptica de la adecuación morfológica y tipológica de sus edificios.

3. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 66 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés y concretamente, a lo siguiente:

a) Mantenimiento de la estructura urbana existente, con tipologías similares a las tradicionales de cada zona.

b) Mantenimiento de la volumetría general de las edificaciones, sus materiales, acabados, texturas y color, que seguirán los ejemplos tradicionales, fuera de la excesiva repetición de aplacados de sillarejo rectangular, oscuras carpinterías, etc.

c) Eliminación de instalaciones urbanas aéreas y adosadas a fachadas, así como antenas en cubiertas.

d) Diseño armónico con el conjunto de señalización, rótulos, anuncios, etc.

e) Respeto y valoración de sus elementos y características más sobresalientes

4. La intervención en estos Conjuntos, bien sean Conjuntos de Interés Arquitectónico o Conjuntos de Interés Ambiental se producirá mediante el desarrollo de un Plan Especial de Protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, según el artículo 59 de la Ley Urbanística de Aragón. Este Plan determinará la conservación del tejido urbano, sus tipologías edificatorias, elementos estructurantes y singulares, analizando pormenorizadamente cada elemento construido y su relación con el conjunto. Una vez aprobado la tutela correspondiente únicamente al Ayuntamiento y subsidiariamente caso de incumplimiento a la Comunidad Autónoma desde cualquier organismo relacionado con la materia.

5. En tanto no se aprueben Planes Especiales, las intervenciones en los Conjuntos de Interés Arquitectónico o Conjuntos de Interés Ambiental se realizarán de acuerdo a sus correspondientes Fichas de Ordenación y a las Ordenanzas que les sean de aplicación de este Plan General. Con carácter previo a la concesión de licencia, cualquier propuesta de intervención será sometida a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca. El informe será vinculante.

ARTÍCULO 85. Bienes incluidos en el Catálogo. Documentación específica para la concesión de licencia

Las solicitudes de licencia para cualquiera de los niveles de protección de edificios deberán incluir, además de la documentación general:

1. Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones que, en su caso, se pretenda demoler.

2. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, de los edificios contiguos y de su entorno.

3. Memoria descriptiva del edificio, de sus elementos, materiales y técnicas constructivas.

4. Memoria descriptiva y justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras, así como

del cumplimiento de las condiciones establecidas para cada nivel de protección.

ARTÍCULO 86. Bienes incluidos en el Catálogo. Autorizaciones previas a la concesión de licencia.

1. El Ayuntamiento podrá antes de la concesión de cualquier licencia, en los bienes catalogados y en sus entornos, si así lo estima conveniente, realizar las consultas oportunas a cualquiera de las Instituciones Consultivas del artículo 80 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

2. Siguiendo la mencionada Ley, serán preceptivas y vinculantes para cada caso las autorizaciones de los siguientes organismos consultivos:

a) Bienes de Interés Cultural (B.I.C.)

Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en caso de Monumentos.

Director General responsable de la materia con informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en los Conjuntos Históricos sin Plan Especial de Protección definitivamente aprobado.

b) Edificios de interés arquitectónico

Comisión de Ordenación del Territorio

c) Conjuntos urbanos de interés

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en los Conjuntos sin Plan Especial de Protección definitivamente aprobado.

d) Edificios de interés ambiental

Las propuestas de intervención deberán ser aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento. Los posibles derribos deberán ser informados, previamente, por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, justificando las causas y presentando la alternativa propuesta, mediante un estudio previo que incluya los volúmenes, soluciones de diseño y constructivas, materiales, acabados y color, incluyendo un montaje fotográfico, en relación con el entorno

e) Conjuntos de interés ambiental

Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en los Conjuntos sin Plan Especial de Protección definitivamente aprobado.

f) Elementos de interés arquitectónico

Las propuestas de intervención deberán ser aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento. Los posibles derribos de los edificios en que se ubiquen deberán ser informados, previamente, por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, presentando la propuesta, mediante un estudio previo que incluya la inserción de los elementos de interés en el nuevo edificio, soluciones de diseño y constructivas, materiales, acabados y color. Será de aplicación la ordenanza de Renovación Condicionada, de forma genérica

g) Zonas de interés arqueológico

Comisión Provincial de Patrimonio Cultural

ARTÍCULO 87. Bienes incluidos en el Catálogo. Entorno de protección

Se establecen entornos de protección de los bienes inmuebles catalogados de forma genérica para cada categoría de protección que será de aplicación subsidiariamente a las determinaciones de planos y fichas del Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural, las de los expedientes de las incoaciones o declaraciones de los B.I.C. o las de los Planes Especiales de Protección de Conjuntos.

1. Monumentos (B.I.C.) y edificios de interés arquitectónico:

En Suelo Urbano se establece una distancia en torno al Monumento de 30 m.

En Suelo No Urbanizable, la distancia se amplía a 200 m.

Las actuaciones en estos entornos requerirán las mismas autorizaciones que las que afectan a los propios edificios. Las propuestas incluirán un Análisis de Impacto Visual.

2. Conjuntos de interés cultural (B.I.C.), conjuntos urbanos de interés y conjuntos de interés**ambiental:**

Se define como entorno una banda de 500 m alrededor de la línea del conjunto señalada en planos.

Se presentará la propuesta de actuación en dichos entornos ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, junto con un Análisis de Impacto Visual donde se indique el impacto paisajístico y las medidas correctoras aplicadas.

3. Edificios de interés arquitectónico y ambiental

El entorno de estos edificios se establece, salvo indicación contraria en planos, en el espacio urbano y edificios colindantes. En ellos se actuará de forma respetuosa valorizando las mismas

4. Zonas de interés arqueológico

En todos los yacimientos arqueológicos que se localicen en el ámbito municipal, incluso los que lo sean con posterioridad a la aprobación de este Plan General, se establece una zona de afección de 500 m de radio.

ARTÍCULO 88. Edificios señalados como Volumen Existente (V.E.)

1. Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento y en el que, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico, ambiental, documental o por su significación colectiva, se debe mantener su volumen actual, esté o no incluido en algún catálogo de protección del Patrimonio. Se aplicará esta determinación:

a) A los edificios así señalados en la documentación gráfica y que estén incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural.

b) A los edificios catalogados en las siguientes categorías: Bienes de Interés Cultural y Edificios de Interés Arquitectónico, estén o no señalados en la documentación gráfica.

c) A los edificios así señalados en la documentación gráfica y que no estén incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Cultural. En este caso, podrán ser sustituidos por otros de idéntica volumetría, independientemente de los parámetros urbanísticos o edificatorios de la zona en que se encuentre.

ARTÍCULO 89. Edificios señalados como Edificación Existente (E.E.)

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento, sin especial interés arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, señalado como tal en planos. Estos edificios podrán sustituirse por otros en las mismas condiciones de parcela y tipología, considerando como altura, ocupación y edificabilidad máximos, y retranqueos mínimos, los del edificio construido. Serán de aplicación el resto de Ordenanzas de la zona en que se encuentren y las generales de este Plan.

Estos edificios no se consideran fuera de ordenación.

ARTÍCULO 90. Edificios señalados como Renovación Condicionada (R.C.)

1. Entran en esta categoría las posibles intervenciones en aquellos edificios que se definen en la documentación gráfica como tales. Se podrá optar por la restauración o sustitución parcial o total del inmueble con la obligación de reponer todos los elementos significativos, según las determinaciones siguientes:

a) Conservación del ritmo de fachada, proporción de huecos, número de plantas, altura de cornisa, etc.

b) Reposición de elementos que pueden considerarse de interés como: cerrajerías, carpinterías, impostas, aleros, inscripciones, elementos decorativos, etc.

c) Restitución de los colores, texturas y materiales de fachada primitivos.

d) Integración de los elementos repuestos con otros nuevos, evitando la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos falsamente tradicionales.

2. Esta Ordenanza será de aplicación genéricamente a todos aquellos edificios que contengan «Elementos de Interés Arquitectónicos».

En el Plan General, esta calificación global consta para el Suelo Urbano en las Fichas de Ordenación de los distintos ámbitos y en planos; y para el Suelo Urbanizable Delimitado, y para las zonas de suelo urbano remitidas a planeamiento de desarrollo, en las Fichas de cada Sector.

Se considerarán los siguientes usos globales:

a) Con aprovechamiento lucrativo:

I. Residenciales

II. Industriales

III. Terciarios

IV. Equipamientos privados

b) Sin aprovechamiento lucrativo: podrán corresponder a las Infraestructuras de ámbito funcional superior al del Plan General, los Sistemas Generales y los Sistemas Locales.

I. Comunicaciones:

- viarias (carreteras, caminos y viales urbanos de cualquier titularidad)

- férreas

II. Espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes

III. Equipamiento comunitario. El Plan General divide el equipamiento comunitario en:

- Administrativo

- Sanitario

- Asistencial

- Cultural

- Docente e investigación

- Recreativo y espectáculos

- Religioso

- Protección y seguridad

- Cementerios

- Otras dotaciones municipales

- Deportivos.

IV. Instalaciones asociadas a los servicios urbanos:

- Abastecimiento de agua

- Saneamiento y depuración de vertidos

- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos

- Transporte y distribución de energía eléctrica

- Transporte y distribución de otras energías

- Telecomunicaciones

c) Usos propios del Suelo No Urbanizable.

2. La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el Suelo Urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable y las áreas de Suelo Urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos del planeamiento.

3. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, los usos se dividen en:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

Los usos compatibles pueden requerir para su autorización algún otro condicionado o requisito que se fija en la presente Normativa para cada ámbito; en tal caso se les denomina usos compatibles regulados.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de esta Normativa o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos o compatibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4. La clasificación global y pormenorizada figura en Planos y Fichas.

La calificación pormenorizada de Suelo Urbano se define en planos de Suelo Urbano y en las fichas correspondientes a las zonas de ordenación. En Suelo Urbanizable Delimitado, en Fichas.

ARTÍCULO 93. División del suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado:

I. Ámbitos de ordenación directa. Ordenados de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

II. Ámbitos de planeamiento diferenciado. Caracterizados por incorporar a este Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

III. Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que este Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien de ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

b) En Suelo Urbanizable Delimitado:

Sectores sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes

c) En Suelo Urbanizable No Delimitado:

Este Plan General contiene los requisitos y condicionantes para su delimitación y transformación en Suelo Urbanizable Delimitado.

d) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

Remiten a la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales

2. La Delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en Planos.

TÍTULO V. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**CAPÍTULO I. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO****ARTÍCULO 91. División del suelo en razón de su clasificación.**

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General para las distintas áreas, se distinguen:

a) El Suelo Urbano, que se divide en:

I. Consolidado

II. No Consolidado

b) El Suelo Urbanizable, que se divide en:

I. Delimitado

II. No Delimitado

c) El Suelo No Urbanizable, que se divide en:

I. Genérico

II. Especial.

2. La definición de cada uno de estas clases de suelo se realiza de acuerdo con las determinaciones de los artículos 13, 14, 19, 20, 26 y 27 de la L.U.A. y artículos 20 a 25 del R.U.

ARTÍCULO 92. División del suelo en razón de su calificación

1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 33.b de la L.U.A. y la delimitación de las áreas del Suelo No Urbanizable preceptuadas en el artículo 33.d del mismo texto legal.

ARTÍCULO 94. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. El Plan General determina y prevé la delimitación en los siguientes supuestos:

a) Terrenos del SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ACTUACIÓN DIRECTA, no incluido en Unidades de Ejecución.

b) Unidades de Ejecución para la gestión de ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

c) Unidades de Ejecución continuas o discontinuas en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

d) Unidades de Ejecución para la gestión en ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en Unidades de Ejecución.

2. En Planos de Gestión se contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en Suelo Urbano.

3. Las Unidades de Ejecución podrán contenerse en el Plan General o delimitarse con posterioridad con la aprobación del planeamiento remitido (Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o Plan Parcial, según la clase de suelo), o delimitarse o modificarse su delimitación con

posterioridad a la aprobación de ningún instrumento de planeamiento, según el procedimiento previsto en el artículo 99.3 de la L.U.A. observándose los requisitos de delimitación establecidos en el artículo 99.2 del mismo texto legal. La modificación de una delimitación existente en el Plan General o la delimitación ex novo en ningún caso supondrá modificación del Plan General.

CAPÍTULO II. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

ARTÍCULO 95. Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 70 de la L.U.A., se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

- Los que habiéndose ejecutado en su día conforme a licencia urbanística, ocupen a la aprobación de este Plan General suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de los existentes en todo o en parte, con la nueva ordenación.

- Los que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable Delimitado o en ámbitos de Suelo Urbano sujetos a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

- Aquellos que el presente Plan General o cualesquiera de sus instrumentos de desarrollo prevea expresamente su expropiación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de este Plan General.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General o en los de los Planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

ARTÍCULO 96. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

1. En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Las de restauración y conservación y ornato.

c) Además en los supuestos contemplados en el artículo 70 párrafos 2 y 3 de la L.U.A., las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20 % de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a. del artículo anterior.

d) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en Suelo No Urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2. En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración y conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por el Plan General ni vulnerar el resto de parámetros señalados en el mismo.

c) En el supuesto de edificios situados en Suelo No Urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores aun cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación - por una vez o sucesivamente- podrá alcanzar como máximo el 25 % de la superficie construida.

ARTÍCULO 97. Disposición General.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, cualquiera que sea su clasificación o la denominación que la legislación urbanística le otorgue en cada caso, será el contenido en la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, o legislación posterior que la sustituya.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 98. Suelo Urbano

1. Los propietarios del Suelo Urbano tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 16 a 18 de la L.U.A. y artículos 13 y 14 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, o aquella legislación estatal que la sustituya.

2. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado:

« ?Derechos:

- Completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, según definición que realiza el artículo 15 de la L.U.A. y esta Normativa.

- Edificar los solares en las condiciones y plazos que establece este Plan General en concordancia con la legislación urbanística.

- Obligaciones:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

- Ceder gratuitamente al municipio (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

- Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma fuera inadecuada para la edificación.

- Para los fines señalados en los tres puntos anteriores, podrán delimitarse Unidades de Ejecución, en la forma y con las condiciones señaladas en esta Normativa para el Suelo Urbano No Consolidado, que serán gestionadas por el Sistema de Compensación o mediante Convenio Urbanístico.

- No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción prevista en el artículo 16, párrafos 3 y 4 de la L.U.A., y lo señalado en el punto 4 de este artículo.

3. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado:

- Derechos:

- Al desarrollo de las Unidades de Ejecución que se delimiten en los plazos y forma establecidos en el planeamiento, que culminarán con la posibilidad de edificar las fincas resultantes en los plazos que igualmente señale el presente planeamiento.

- Obligaciones:

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- Ejecutar y costear, en los plazos que señale el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

- Ceder gratuitamente al municipio (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.

- Ceder gratuitamente al municipio (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) y libre de gastos de urbanización el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

- No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción prevista en el artículo 16, párrafos 3 y 4 de la L.U.A., y lo señalado en el punto 4 de este artículo.

4. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano:

a) Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (o Reglamento autonómico que los sustituya), según estén o no incluidos en Unidad de Ejecución.

b) A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 110 % de la urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 del R.G., se exigirá que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad entendiéndose por infraestructura básica la definida en el párrafo 4 del artículo siguiente de esta Normativa.

5. Actuaciones provisionales autorizables en Suelo Urbano:

Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 16.4 de la L.U.A., con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia para uso u obra de carácter provisional por el peticionario.

b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.

c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.

d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.

e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.

f) La licencia señalará expresamente la obligación de la demolición de lo edificado o la cesación del uso en el momento en que lo requiera el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna, así como la obligación de inscripción de estas condiciones en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 99. Suelo Urbanizable Delimitado

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 28 a 30 de la L.U.A. y artículos 15 a 18 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, o aquella legislación estatal que la sustituya.

2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Delimitado:

- Derechos:

- Derecho y deber de urbanizar previa la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente, y conforme a la normativa urbanística vigente respecto a la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

- Obligaciones:

- Redactar el Plan Parcial y delimitar en él una o varias Unidades de Ejecución.

- Proceder al desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución mediante la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- Ejecutar y costear, en los plazos que señale el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

- Ceder gratuitamente al municipio (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.

_ Ceder gratuitamente al municipio (mediante escritura pública o documento que permita su acceso al Registro de la Propiedad) y libre de gastos de urbanización el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

_ No se concederá licencia de edificación si previamente no se han cumplido las obligaciones señaladas en este párrafo para este tipo de suelo, con la excepción prevista en el artículo 16, párrafos 3 y 4 de la L.U.A., y lo señalado en el punto 4 del artículo anterior.

3. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado: Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 30.2 de la L.U.A., con las garantías que el mismo prevé

en orden a su demolición.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las mismas condiciones establecidas en el párrafo 5 del artículo anterior.

4. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable Delimitado:

a) Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en los artículos 41.1 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a. Explanación
- b. Saneamiento
- c. Encintado de bordillos, si los hubiere previstos y base del firme
- d. Capa intermedia asfáltica del firme
- e. Red de distribución de agua
- f. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
- g. Red de alumbrado público
- h. Red de gas si estuviera prevista
- i. Galería de servicios, si estuviera prevista.
- j. Obra civil de los parques y jardines públicos
- k. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

b) El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la Unidad de Ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio 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 proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

ARTÍCULO 100. Suelo Urbanizable No Delimitado

1. Los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 28, 29 y 31 de la L.U.A. y artículos 15 a 18 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, o aquella legislación estatal que la sustituya.

2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado: En tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial o la Propuesta de Delimitación, se le aplicará el mismo régimen establecido para el Suelo No Urbanizable.

Aprobada la Propuesta de Delimitación o el Plan Parcial, se le aplicará el régimen del Suelo Urbanizable Delimitado, recogido en el artículo anterior.

ARTÍCULO 101. Suelo No Urbanizable

Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los artículos 19 a 25 de la L.U.A. y en el artículo 20 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, con las modificaciones operadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, o aquella legislación estatal que la sustituya.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

ARTÍCULO 102. Definición de uso urbanístico

Se denomina uso urbanístico del suelo a la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en este Plan. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística.

ARTÍCULO 103. Alcance

El Plan General propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

1. En Suelo Urbano, los usos pormenorizados de cada ámbito de ordenación se detallan en las correspondientes Fichas. Para la posibilidad de implantación de cada uso concreto, debe consultarse la Ficha.

2. En Suelo Urbanizable Delimitado, cada Sector tiene un uso global determinado en su correspondiente Ficha. El Plan Parcial determinará los usos pormenorizados que no se hayan determinado desde este Plan General. La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas se efectuará con cargo a la mecánica del punto anterior. Si los usos pormenorizados no están determinados en la Tabla de Homogeneización de usos del artículo 107, deberá establecerse el coeficiente de homogeneización en el Plan Parcial. Si en el Sector en desarrollo, en concreto, no fueran válidos los coeficientes de homogeneización establecidos en este Plan General, podrán modificarse para dicho Sector en el Plan Parcial, justificadamente, sin que ello suponga modificación del Plan General.

3. En Suelo Urbanizable No Delimitado, la definición del uso global correspondiente a los Sectores que se delimiten se efectuará con la Delimitación.

4. En Suelo No Urbanizable, dentro de los usos permitidos por Ley y con las condiciones de autorización específicas para esta clase de suelo, en el Título XI se establecen los usos permitidos y las condiciones de edificación en cada caso, según la matriz de usos del Suelo No Urbanizable que forma parte de esta Normativa.

ARTÍCULO 104. Clasificación de usos

1. La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, independientemente de su clasificación, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2. La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes será la siguiente:

1. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos naturales.

- 1.1. Agrícolas.
 - 1.1.1. Desmontes, aterrazamientos y rellenos.
 - 1.1.2. Invernaderos y viveros.
 - 1.1.3. Obras de captación de agua
 - 1.1.4. Instalaciones de almacenamiento y primera transformación de productos.
 - 1.1.5. Infraestructuras de servicio a la explotación agraria.
 - 1.1.6. Casetas agrícolas
- 1.2. Ganaderas.
 - 1.2.1. Explotaciones domésticas.
 - 1.2.2. Pequeñas explotaciones.
 - 1.2.3. Explotaciones Productivas o Industriales.
 - 1.2.4. Usos piscícolas.
 - 1.2.5. Bordas y cercados.
 - 1.2.6. Abrevaderos de ganado.
 - 1.2.7. Instalaciones de almacenamiento y primera transformación de productos.
 - 1.2.8. Infraestructuras de servicios anejas a la explotación
- 1.3. Forestales.
 - 1.3.1. Tala de árboles (conservación).
 - 1.3.2. Tala de árboles (transformación de uso)
 - 1.3.3. Desmontes, aterrazamientos y rellenos.
 - 1.3.4. Instalaciones de guarda, almacenamiento y primera transformación de productos.
 - 1.3.5. Infraestructuras de servicios anejas a la explotación.
- 1.4. Actuaciones relacionadas con recursos mineros:
 - 1.4.1. Canteras.
 - 1.4.2. Actividades mineras.
 - 1.4.3. Lavado de áridos y hormigoneras.
 - 1.4.4. Infraestructuras de servicio anejas a la explotación.
 - 1.4.5. Instalaciones anejas a la explotación.

2. Producción industrial.

2.1. Industria artesana de artes y oficios.

2.1.1. Talleres domésticos.

2.1.2. Talleres de servicio.

2.1.3. Talleres del automóvil.

2.2. Industria sin molestias.

2.3. Industria con molestias

2.4. Almacenes industriales

3. Almacenes y Comercio

3.1. Almacén de mayoristas

3.2. Comercio detallista tradicional

3.2.1. Venta con exposición

3.2.2. Venta sin exposición

3.3. Autoservicio

3.3.1. Hasta 500 m2 de superficie útil

3.3.2. Superior a 500 m2 de superficie útil

3.3.3. Hipermercados

3.4. Establecimientos por secciones

3.4.1. Hasta 2.000 m2 de superficie útil

3.4.2. Superior a 2.000 m2 de superficie útil (gran almacén)

3.5. Cash and carry y venta al por mayor

3.6. Venta directa en fábrica

3.7. Conjuntos comerciales

3.7.1. Mercado de abastos

3.7.2. Centro comercial

3.7.3. Centro multiuso

3.7.4. Complejo cívico – comercial

4. Equipamiento

4.1. Educación y Cultura.

4.1.1. Centros Culturales

4.1.2. Centros de Enseñanza

4.1.3. Centros de Educación Infantil de 0 a 6 años)

4.1.4. Centros de interpretación y adecuación naturalística

4.2. Recreativo y Espectáculos

4.2.1. Actividades recreativas con participación

4.2.2. Actividades recreativas sin participación

4.3. Sanitario y Asistencial

4.4. Deportivo

4.5. Religioso.

4.5.1. Centros Parroquiales

4.5.2. Capillas, ermitas y oratorios

4.6. Administrativo.

4.6.1. Edificios de uso exclusivo

4.6.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos

4.7. Protección y Seguridad

4.8. Cementerios, crematorios y tanatorios

4.9. Otras dotaciones municipales (almacenes municipales, básculas, mataderos, terminales de transporte, apeaderos)

5. Terciario

5.1. Oficinas.

5.1.1. Edificios de uso exclusivo.

5.1.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos.

5.1.3. Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

- 5.2. Hostelería.
- 5.2.1. Restaurantes, cafeterías, chocolaterías, bares, tabernas, mesones, etc. en edificio exclusivo.
- 5.2.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, etc. en planta baja o primera, en edificio de otros usos.
- 5.2.3. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, etc. al aire libre.
- 5.3. Hotelero.
- 5.3.1. Hoteles, hostales y pensiones.
- 5.3.2. Albergues.
- 5.3.3. Refugios.
- 5.3.4. Campings.
- 5.4. Recreativos.
- 5.4.1. Salas de conferencias, reuniones y exposiciones de tipo lúdico y cultural, teleclubs y salones de actos de instituciones o asociados a otra actividad (colegios, organismos, entidades...).
- 5.4.2. Pubs, wiskerías, clubs, y bares americanos.
- 5.4.3. Discotecas y salas de baile.
- 5.4.4. Salas de fiestas con espectáculos o pases de atracciones, tablaos, cafés- cantantes y cafés – concierto.
- 5.4.5. Cines y Teatros.
- 5.4.6. Salas de bingo, salas de juego, salones recreativos y casinos.
- 5.4.7. Parques de atracciones, ferias y parques temáticos.
- 5.4.8. Adecuaciones recreativas.
- 5.4.9. Parque rural.
6. Residencial
- 6.1. Vivienda Unifamiliar.
- 6.1.1. Aislada.
- 6.1.1.1. Vivienda autónoma.
- 6.1.1.2. Vivienda aneja a explotación de recursos naturales.
- 6.1.1.3. Vivienda ligada a explotación industrial.
- 6.1.1.4. Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública o las infraestructuras territoriales.
- 6.1.1.5. Vivienda guarda de complejos en el medio rural.
- 6.1.2. Pareada o adosadas de dos en dos.
- 6.1.3. En hilera o adosadas más de dos
- 6.2. Vivienda Plurifamiliar
- 6.3. Vivienda Colectiva.
7. Áreas libres
- 7.1. Parque suburbano
- 7.2. Parque urbano
- 7.3. Jardines
- 7.4. Áreas peatonales
- 7.5. Espacios Libres Privados.
8. Infraestructuras básicas
- 8.1. Comunicaciones y transportes.
- 8.1.1. Viarias.
- 8.1.1.1. Carreteras.
- 8.1.1.2. Caminos rurales y pistas forestales.
- 8.1.1.3. Calles municipales.
- 8.1.1.4. Viales de servicio y privados.
- 8.1.1.5. Terminales de transporte de personas y mercancías.
- 8.1.1.6. Cocheras y hangares.
- 8.1.1.7. Garajes- Aparcamiento.
- 8.1.1.7.1. Garaje- aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo.
- 8.1.1.7.2. Garaje- aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano, para uso de viviendas colectivas
- 8.1.1.7.3. Edificio exclusivo para aparcamiento.
- 8.1.1.7.4. Garaje anexo a equipamiento.
- 8.1.1.7.5. Estacionamiento público.
- 8.1.2. Ferroviarias.
- 8.1.2.1. Zona de viales.
- 8.1.2.2. Zona ferroviaria.
- 8.1.2.3. Zona de servicio ferroviario.
- 8.1.3. Aéreas.
- 8.1.3.1. Aeropuertos.
- 8.1.3.2. Helipuertos.
- 8.2. Instalaciones y redes de servicios.
- 8.2.1. Abastecimiento de agua.
- 8.2.2. Suministro de energía eléctrica.
- 8.2.3. Tratamiento de vertidos líquidos.
- 8.2.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.
- 8.2.5. Suministro de gas.
- 8.2.6. Oleoductos.
- 8.3. Instalaciones y redes de telecomunicaciones.
- 8.4. Obras hidrológicas.
- 8.4.1. Obras de protección hidrológica.
- 8.4.2. Embalses y balsas artificiales.
9. Acopio y depósito de Materiales.
- 9.1. Despedregados.
- 9.2. Escombreras.
- 9.3. Almacenes de chatarra.
- 9.4. Acopios de tierras y similares.
10. Usos a emplazar en situación aislada.
- 10.1. Almacenado de combustible.
- 10.2. Almacenado de material peligroso.
- 10.3. Vertidos e incineración de residuos.
- 10.4. Industria Peligrosa Aislada.
11. Usos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

- 11.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.
- 11.2. Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública.
12. Otros usos
- 12.1. Elementos ornamentales
- 12.2. Cerramientos y vallados
- 12.3. Publicidad estática
- 12.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.
- ARTÍCULO 105. Agrupamiento de los usos
1. Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.
2. Los diversos tipos de agrupamiento son:
- a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:
- Usos constructivos
 - Usos no constructivos
- b) Según la titularidad del suelo:
- Uso de propiedad pública
 - Uso de propiedad privada
- c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:
- Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos prohibidos
- d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:
- Uso principal
 - Uso secundario
 - Uso servidor
- ARTÍCULO 106. Localización de los usos.
- A los efectos de su pormenorización en el espacio, en Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:
- Situación 1.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.
 - Situación 2.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico distinto al principal.
 - Situación 3.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal
 - Situación 4.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.
- ARTÍCULO 107. Tabla de Coeficientes de Homogeneización de usos
- A los efectos establecidos en el artículo 40.1 del R.U., se establece la siguiente tabla de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias:
- USO COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
- Producción industrial 0,6
- Comercio salvo Conjuntos comerciales, hipermercados y gran almacén 1
- Almacenes y comercio
- Conjuntos comerciales, hipermercados y gran almacén 0,75
- Equipamiento privado 0,70
- Espacio Libre Privado 0
- Terciario 1
- Plurifamiliar y colectiva 1
- Aislada Residencial y pareada 1,33
- En hilera 1,20
- Garajes – aparcamientos 1
- Los usos que no estén expresamente especificados en esta Tabla de Coeficientes tendrán coeficiente de homogeneización igual a 1.
- CAPÍTULO II. USO DE ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES**
- ARTÍCULO 108. Definición y clases
1. Se denomina uso de actuaciones relacionadas con la explotación de recursos naturales a las actividades de cría, cultivo, extracción, almacenamiento y primera transformación de recursos naturales, a las actividades de producción de materias primas –incluidos los recursos energéticos o mineros- que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas a los centros transformadores o manufactureros.
- Se incluyen en este grupo las operaciones de primera transformación de esos productos y las de almacenamiento.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
- 1.1 Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos. El cultivo de la tierra se permite sin más autorizaciones en todos los suelos, siempre que no suponga roturación de suelos protegidos por sus cualidades naturales.
- 1.1.1. Desmontes, aterrazamientos y rellenos. Se incluyen aquí todos los movimientos de tierra que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas, cuando se realicen con fines agrícolas.
- Condiciones de autorización: Estas actividades estarán sujeta a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos autorizados) cuando las obras superen una superficie de 100 m² o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.
- No será precisa licencia urbanística para aquellos movimientos de tierra cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.
- 1.1.2. Invernaderos y viveros. Se denominan invernaderos a las construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos forzados. Tendrán la consideración de viveros los cultivos sobre terreno natural para su posterior trasplante. Si lleva asociado un puesto de venta, el producto a vender venta de semillas, abonos, tierras o plantas no producidas en el vivero, pero se prohíbe la venta de maquinaria, utillaje, sistemas de riego, mobiliario de jardín, etc.
- 1.1.3. Obras de captación de agua. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización agrícola o de sus instalaciones anejas, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

1.1.4. Instalaciones de almacenamiento y primera transformación de productos. Se incluyen aquí las instalaciones industriales para el almacenamiento de maquinaria y producción y la primera transformación de productos agrarios, tales como bodegas, secaderos, etc, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos, siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio explotación dentro de la cual se emplacen o, en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas. Se incluyen también en este apartado las instalaciones y edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, no incluidas en otro apartado específico.

Condiciones de autorización: Serán las correspondientes al uso industrial en el que la actividad se enmarque, según la clasificación industrial del grupo 2) de usos de esta Normativa.

1.1.5. Infraestructuras de servicio a la explotación agraria. Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento y saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación agraria o sus instalaciones de almacenamiento y primera transformación (incluidas también viviendas unifamiliares anejas a la explotación). En general, supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales a los que pueden conectarse.

1.1.6. Casetas agrícolas. Se consideran como tales las pequeñas construcciones destinadas a guarda de aperos, maquinaria y productos necesarios para la producción agraria.

1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1 Explotaciones domésticas. Definidas en el Anexo I del Decreto 200/97, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

1.2.2 Pequeñas explotaciones: Definidas en el Anexo I del Decreto 200/97, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

1.2.3. Explotaciones productivas o industriales: Definidas en el Anexo I del Decreto 200/97, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

1.2.4. Usos piscícolas.

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas, etc.

1.2.5. Bordas y cercados: son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo, o a la actividad cinegética (cercados cinegéticos). Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales, no reflectantes.

1.2.6. Abrevaderos de ganado: Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado. Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas debajo de las mencionadas instalaciones.

1.2.7. Instalaciones de guarda de animales, almacenamiento y primera transformación de productos. Se incluyen aquí las instalaciones industriales para el almacenamiento de maquinaria y producción ganadera y la primera transformación de productos ganaderos, cinegéticos o piscícolas, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos, siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio explotación dentro de la cual se emplacen o, en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas. Se incluyen también en este apartado las instalaciones y edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades ganaderas, cinegéticas o piscícolas, no incluidas en otro apartado específico (cuadras, establos, parideras, vaquerías, granjas, etc.).

Condiciones de autorización de las actividades de almacenamiento y primera transformación: Serán las correspondientes al uso industrial en el que la actividad se enmarque, según la clasificación industrial del grupo 2) de usos de esta Normativa.

1.2.8. Infraestructuras de servicios anejas a la explotación. Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento y saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación ganadera, cinegética o piscícola o sus instalaciones de guarda, almacenamiento y primera transformación (incluidas también viviendas unifamiliares anejas a la explotación). En general, supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales a los que pueden conectarse.

Condiciones de autorización del uso ganadero:

1. El uso ganadero se autorizará sólo en las áreas en que tal uso sea permitido por el presente Plan General.

Su autorización requerirá la previa solicitud de licencia de actividad, que deberá acompañarse de la documentación exigida en el artículo 4 del Decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la D.G.A. por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades Ganaderas. Son los siguientes:

visado por su Colegio Oficial, por triplicado ejemplar, conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria de la obra civil y descriptiva de las características de la actividad.
- Planos.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto.

b) El resto de documentación exigida en el artículo 4.2. del Decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la D.G.A. por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades Ganaderas.

c) El Proyecto técnico podrá sustituirse por una Memoria Valorada, descriptiva de la actividad y las instalaciones existentes, cuando tenga por objeto la legalización de explotaciones ganaderas registrada con anterioridad al 12 de diciembre de 1.997.

3. La licencia de obras sólo podrá expedirse cuando la licencia de actividad haya sido concedida, y el peticionario acredite estar en posesión de las autorizaciones previas que hayan de ser otorgadas por otros Organismos.

4. Las condiciones de tramitación de la licencia de actividad se sujetarán a lo establecido con carácter general para las mismas, con las especialidades indicadas en el Decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la D.G.A.

5. La calificación de la actividad requerirá informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

6. La licencia de actividad y la correspondiente visita de comprobación, según el R.A.M.I.N.P. serán requisitos previos a la utilización de las explotaciones ganaderas sujetas a calificación. En otro caso, la licencia que procediese según las reglas generales de esta Normativa.

7. En cuanto al emplazamiento de las actividades ganaderas, y estará a lo señalado en el Capítulo IV del Decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la D.G.A.

8. La instalación del uso ganadero cerca de otro municipio a menos del 50% de la distancia que el Decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la D.G.A. establece respecto a núcleo urbano obligará al Ayuntamiento a notificar expresa y fehacientemente a dicho municipio la incoación del expediente de licencia de actividad.

9. En caso de instalaciones mixtas, las distancias que se respetarán serán las más restrictivas.

10. Las condiciones de la edificación se regulan en el Título XI.

1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc. De los montes, bosques y pastos forestales.

1.3.1. Tala de árboles (conservación). Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas de planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpieza y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo y conservación de las masas forestales.

c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

d) Que tenga como fin la regeneración de la vegetación autóctona.

1.3.2. Tala de árboles (transformación de uso). Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera, o de una especie por otra. No se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

1.3.3. Desmontes, aterrazamientos o rellenos. Se incluyen aquí todos los movimientos de tierra que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas, cuando se realicen en áreas arboladas.

Condiciones de autorización: Estas actividades estarán sujeta a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos autorizados) cuando las obras superen una superficie de 100 m² o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

1.3.4. Instalaciones de guarda, almacenamiento y primera transformación de productos. Se incluyen aquí las instalaciones industriales para el almacenamiento de maquinaria y producción y la primera transformación de productos forestales, tales como aserraderos, etc, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos, siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio explotación dentro de la cual se emplacen o, en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas. Se incluyen también en este apartado las instalaciones y edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades forestales, no incluidas en otro apartado específico (casetas de guarda, etc).

Condiciones de autorización de las actividades de almacenamiento y primera transformación: Serán las correspondientes al uso industrial en el que la actividad se enmarque, según la clasificación industrial del grupo 2) de usos de esta Normativa.

1.3.5. Infraestructuras de servicios anejas a la explotación. Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento y saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación forestal, almacenamiento y primera transformación. En general, supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales a los que pueden conectarse.

1.4. Actuaciones relacionadas con los recursos mineros. Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores, así como las actividades relacionadas con los recursos minerales. Estarán separadas un mínimo de 200 m. del Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado de uso residencial o mezclado.

1.4.1. Canteras: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra para la construcción o las obras públicas. La autorización de esta actividad se someterá a lo dispuesto en el Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la Diputación General de Aragón, sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Aragón, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos.

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones y Memoria descriptiva de la actividad redactados por técnico competente, en los que se detallarán las características de la actividad, descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.

- Estudio de impacto ambiental.

- Análisis de Impacto Territorial, según lo dispuesto en la presente Normativa.

- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

1.4.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minería, bien sea en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas

- Explotaciones a cielo abierto

La autorización de esta actividad se someterá a lo dispuesto en el Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la Diputación General de Aragón, sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad

Autónoma de Aragón, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

Actividades excluidas y establecimientos de beneficio:

La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisar

licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 178 de la Ley del Suelo de 1.976 y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación de la previa autorización que determinan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.

1.4.3. Lavado de áridos y hormigoneras. Se pueden considerar actividades vinculadas a la extracción de la materia prima y, por tanto, justificable su ubicación en el mismo lugar de la extracción, si lo permite el régimen de compatibilidades establecido en el suelo protegido.

Estarán sujetas al mismo plazo temporal que se establezca para la cantera o extracción de áridos.

La Evaluación de Impacto Ambiental deberá atender especialmente a la descripción de sistemas empleados para corregir la producción de polvo y partículas, así como la integración paisajística de las torres de lavado y demás ingenios.

1.4.4. Infraestructuras de servicio. Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento y saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación de recursos minerales, almacenamiento y primera transformación. En general, pondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales a los que pueden conectarse.

1.4.5. Instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen aquí las instalaciones industriales para el almacenamiento de maquinaria y producción y la primera transformación de recursos mineros, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos, siempre y cuando éstas y aquellas se hallen al servicio explotación dentro de la cual se emplacen. Se incluyen también en este apartado las instalaciones y edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades, no incluidas en otro apartado específico.

Condiciones de autorización de las actividades de almacenamiento y primera transformación: Serán las correspondientes al uso industrial en el que la actividad se enmarque, según la clasificación industrial del grupo 2) de usos de esta Normativa.

CAPÍTULO III. PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

ARTÍCULO 109. Definición y clases

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad el conjunto de operaciones destinadas a la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución.

Se incluyen los almacenes de cualquier tipo (excepto los almacenes vinculados a la explotación de recursos naturales regulados en el Capítulo I de este Título), actividades artesanales y talleres de reparación.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

2.1. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales. Clases:

2.1.1. Industria artesana de artes y oficios. Se entiende por tal a la elaboración artesana o familiar de productos y el desempeño de profesiones de carácter manual, sea de elaboración, reparación o mantenimiento, cuando la potencia máxima para el desarrollo de la misma sea inferior a 8 CV y no necesite acceso frecuente de vehículos de peso total igual o mayor a 8,5 Tn. Se dividen en:

2.1.1.1. Talleres domésticos: Se entienden por tales los que ocupen una superficie útil máxima de 60 m² y tengan un potencia no superior a 2.000 W.

2.1.1.2. Talleres de servicio: Se entienden por tales los que ocupen una superficie útil superior a 50 m² o tengan un potencia no superior a 2.000 W.

2.1.1.3. Talleres del automóvil: Se entienden por tales los relacionados con la conservación y mantenimiento de los vehículos a motor, incluidos los servicios de lavado y engrase.

2.2. Industria sin molestias: Es aquella que, por sus características, no causa incomodidades ni perturbaciones para la vivienda cercana a ella, y resulta necesaria para el servicio de la zona donde se emplaza.

2.3. Industria con molestias: Es aquella que se califica como molesta, insalubre, nociva o peligrosa de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.4. Almacenes industriales. Son edificaciones destinadas a la guarda y almacenamiento de materias primas, maquinaria o productos manufacturados que forman parte del proceso productivo de una actividad industrial de las reguladas en los puntos 2.1, 2.2 y 2.3 de este apartado.

ARTÍCULO 110. Condiciones generales del uso industrial

1. La instalación de cualesquiera actividades pertenecientes a este grupo cumplirán las disposiciones establecidas por la legislación vigente y las que se determinan en los párrafos siguientes. Entre ellas, se acomodarán a las normas sectoriales siguientes, o aquellas que las sustituyan:

- _ Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- _ Real Decreto 485/97, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- _ Real Decreto 486/97, sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- _ Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- _ Norma Básica «Condiciones de Protección contra incendios en los edificios» NBECPI/96.
- _ Ordenanzas Municipales de Ruidos y Vibraciones.
- _ Ordenanzas Municipales del uso del alcantarillado y control de vertidos de aguas residuales.

Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y actividades, y estarán sujetos, en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento u otro Organismo competente, para comprobar y verificar el correcto funcionamiento de las mismas.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, sólo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 2.1 y 2.2, siempre que los motores necesarios tengan una potencia inferior a 20 CV. Dichos motores se instalarán a una distancia no menor de 1 m. de toda pared de fachada o medianera.

En lo sucesivo no podrá autorizarse la instalación en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas de aquellas actividades que exijan para el normal y necesario desenvolvimiento de las mismas la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva, que entrañen fundado riesgo previsible, que será determinado, en todo caso, teniendo en cuenta la capacidad del local, los materiales de construcción y la eficacia de las medidas correctoras

3. Las actividades de los grupos 2.1.2, 2.1.3, 2.2 y 2.3 que excedan de 1.000 m² de superficie o aquellas que tengan instalada una potencia superior a 20 CV y los del grupo 2.4, se ubicarán en edificios exclusivos y aislados, con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente.

4. Atendiendo a que Sabiñánigo es una ciudad que se ha creado a través de la implantación de industrias fabriles y auxiliares, vinculadas a las anteriores, que pueden recibir el calificativo de contaminantes y peligrosas, procede señalar que dichas industrias están, por su antigüedad y por su vital importancia para la vida económica del municipio, sujetas al criterio de excepcionalidad, sin menoscabo de llevar a cabo por dichas industrias las medidas correctoras que se requieran a cada una de ellas y siempre que mediara informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

5. Se prohíbe la instalación de industrias de tratamiento de mineral radiactivo, las centrales eléctricas que funcionen con energía atómica, las instalaciones de reactores y experiencias nucleares, así como las que utilicen isótopos radiactivos, y cualesquiera otras relacionadas con dicha energía calificadas de peligrosas.

6. La superficie que ocupa una industria viene dada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a la actividad. No se computará la superficie de las zonas destinadas a oficinas, zonas de exposición o venta, si éstas tienen acceso independiente de la zona destinada al trabajo industrial, bien desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

7. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m².

8. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada, cuya ejecución deberá revisarse por el Ayuntamiento antes de la apertura del local. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionasen correctamente, el Ayuntamiento no autorizará la apertura del local hasta que no se ejecuten las medidas correctoras que el Ayuntamiento estime oportunas. En todo caso, la iluminación y ventilación cumplirá la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, o normativa de aplicación en cada caso y se observará un escrupuloso cumplimiento de la normativa sectorial de seguridad.

9. Salvo para los talleres domésticos, se exigirá acceso independiente del correspondiente a otros usos no industriales, a excepción del portero o vigilante.

10. El edificio o local deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías y productos adecuada a las necesidades de la actividad, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos. Cuando no se disponga de esa zona adecuada de carga y descarga, 11. En todo caso, la protección del medio ambiente se efectuará mediante la sujeción de las actividades que lo requieran al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, así como a la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico demás disposiciones que regulan, con carácter general y sectorial, la protección del medio ambiente.

12. Por todo lo cual están permitidas las renovaciones, ampliaciones, mejoras de las industrias existentes siempre con informe previo favorable de la Comisión Provincial, así como las implantaciones de otras industrias relacionadas en su producción con las actuales existentes dentro del casco urbano de Sabiñánigo, siempre y cuando que su instalación se lleve a cabo en terrenos destinados con anterioridad a su implantación a industrias calificadas como molestas, insalubres o peligrosas de carácter fabril requiriendo de igual manera previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

CAPÍTULO IV. ALMACENES Y COMERCIO

ARTÍCULO 111. Definición y clases

1. Se denomina uso de almacenes y comercio a las actividades destinadas a la compra-venta de mercancías de uso común, ya sea al por menor, al por mayor o al detalle, almacenes comerciales y locales destinados a la prestación de servicios al público.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

3.1. Almacén de mayoristas. Almacenes dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o productos manufacturados, sin servicio directo de venta al público. Quedan excluidos de este apartado los almacenes relacionados con la explotación de recursos naturales regulados en el uso 1).

3.2. Comercio detallista tradicional. Establecimiento de venta especializado en un género determinado, con atención directa del personal.

3.2.1. Venta con exposición: Comercio detallista que, por las características del género, precisa una gran superficie de exposición a pesar de suponer una frecuencia escasa de público (muebles, vehículos, materiales de construcción...). Puede localizarse en edificio exclusivo o en planta baja.

3.2.2. Venta sin exposición. Comercio que no reúne las características de apartado anterior. Puede localizarse en edificio exclusivo o en planta baja.

3.3. Autoservicio. Establecimiento en el que el cliente selecciona y traslada personalmente la mercancía hasta su pago en una caja única. Cuenta con medios auxiliares (cesta o carrito) exclusivamente en el interior del establecimiento. Si hay secciones con atención directa del personal, tendrán una presencia minoritaria.

3.3.1. Hasta 500 m² de superficie útil. Establecimientos que tienen destinada a la venta una superficie útil inferior a 500 m², excluidos almacenes y zonas no abiertas al público.

3.3.2. Superior a 500 m² de superficie útil. Establecimientos que tienen destinada a la venta una superficie útil superior a 500 m², excluidos almacenes y zonas no abiertas al público.

3.3.3. Hipermercados. Autoservicio planteado para que el acceso del usuario se realice en automóvil contando con facilidades de transporte de la compra (carrito) hasta el vehículo. La autorización y ubicación de estos establecimientos se sujetará a lo dispuesto en el Plan de Equipamiento Comercial de Aragón.

3.4. Establecimientos por secciones. Se entiende por tal a la instalación comercial que vende distintos tipos de géneros, organizados por secciones en el interior del establecimiento, con cajas independientes y atención directa del personal, y que no cuenta con facilidades de transporte de la compra (carrito). Si en el interior de los mismos hay venta por autoservicio, ésta tendrá una ocupación minoritaria en relación a la superficie total de la instalación.

3.4.1. Hasta 2.000 m² de superficie útil. Establecimientos que tienen destinada a la venta una superficie útil inferior a 2.000 m², excluidos almacenes y zonas no abiertas al público.

3.4.2. Superior a 2.000 m² de superficie útil (gran almacén). Establecimientos que tienen destinada a la venta una superficie útil superior a 2.000 m², excluidos almacenes y zonas no abiertas al público. La autorización y ubicación de estos establecimientos se sujetará a lo dispuesto en el Plan de Equipamiento Comercial de Aragón.

3.5. Cash and carry y venta al por mayor: Autoservicio al por mayor, con venta exclusiva a comerciantes minoristas.

3.6. Venta directa en fábrica. Se denomina así, y está sujeta a este apartado, la parte de una instalación industrial destinada a la venta al detalle de la fabricación propia.

3.7. Conjuntos Comerciales. Locales compuestos de una o varias edificaciones, que forman una unidad coherente destinada mayoritariamente al uso comercial. Los establecimientos en ella ubicados pueden pertenecer a una o varias empresas, pero mayoritariamente tienen acceso y servicios comunes (aparcamientos, aseos, espacios de circulación al público, restauración...). La autorización y ubicación de estos establecimientos se sujetará a lo dispuesto en el Plan de Equipamiento Comercial de Aragón.

3.7.1. Mercado de abastos. Conjunto comercial especializado en alimentación.

3.7.2. Centro comercial. Conjunto comercial de diversas tipologías y venta de géneros. Puede incluir actividades no comerciales, destinadas al ocio, restauración, o espectáculos, pero predominando el uso comercial.

3.7.3. Centro multiuso. Edificio unitario o complejo de edificios que alberga tanto uso comercial como otros usos, tales como uso terciario (oficinas) y dotaciones.

3.7.4. Complejo cívico – comercial. Se entiende por tal el centro multiuso en el que predomina el equipamiento público.

ARTÍCULO 112. Condiciones generales del uso comercial

1. La zona destinada al público en uso comercial no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.

2. En el caso de que se trate de uso comercial en edificio de viviendas, éstas deberán de tener acceso independiente (portal, escaleras, ascensor,...).

3. No se admitirán locales comerciales independientes en sótanos o semisótanos.

4. En los establecimientos que ocupen un edificio completo, se permitirá la utilización del semisótano como superficie de ventas, sin las limitaciones establecidas en este punto, sin perjuicio del escrupuloso cumplimiento de la normativa sectorial de seguridad y accesibilidad.

5. La zona destinada a la venta en cada comercio tendrá una superficie útil superior a 10 m², excluidos almacenes y zonas no abiertas al público. (Incluso los ubicados en conjuntos comerciales). Cuando se trate de mostradores que abran directamente a los espacios de circulación peatonal de un conjunto comercial, ha de garantizarse una superficie mínima de 6 m² por puesto para estancia de público, sin que esa superficie compute a los efectos de cómputo de anchuras mínimas libres para evacuación. En todo caso, tendrán una altura libre no inferior a 2,60 m.

6. Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso público tendrán, como mínimo, 1,50 m. de anchura, que ha de permanecer siempre libre de objetos o instalaciones que dificulten el paso. Si no tienen acceso público, serán, como mínimo, de 1 m. de anchura. En todo caso, se observará un escrupuloso cumplimiento de la normativa sectorial de seguridad y accesibilidad.

7. Las puertas de acceso abrirán siempre en el sentido de la evacuación, es decir, hacia fuera.

8. Se prohíbe la instalación de muestrarios, expendedores, vitrinas o cualquier otro obstáculo y objeto, ni su depósito temporal, en pasillos, salidas, vestíbulos o lugares que han de servir para la evacuación rápida del público o de los empleados.

9. Salvo autorización específica con ocasión de fechas singulares, no se permite la ocupación de vía pública con elementos comerciales, vitrinas, expositores, propaganda, etc. Con las mismas excepciones, se prohíbe la emisión directa de música o mensajes publicitarios a la vía pública.

10. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, los locales comerciales dispondrán de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 200 m², se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros).

11. A partir de 600 m², por cada 600 m² o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

12. En los conjuntos comerciales, podrán agruparse dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a que sirven, incluidos los espacios comunes de uso público.

13. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.

14. Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas, cada una de ellas dispondrá de aseos para público y empleados, proporcionalmente, en la cuantía establecida en este artículo y en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

15. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m. por 1,5 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros, se admitirán también urinarios si por su ubicación queda ocultos a la apertura de la puerta. Los locales destinados exclusivamente a almacenes o no abiertos al público quedan exceptuados de estas medidas.

16. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada, cuya ejecución deberá revisarse por el Ayuntamiento antes de la apertura del local. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionasen correctamente, el Ayuntamiento no autorizará la apertura del local hasta que no se ejecuten las medidas correctoras que el Ayuntamiento estime oportunas. En todo caso, la iluminación cumplirá la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, o normativa de aplicación en cada caso y se observará un escrupuloso cumplimiento de la normativa sectorial de seguridad. Los locales destinados exclusivamente a almacenes o no abiertos al público quedan exceptuados de estas medidas, sin perjuicio de las que sea preciso adoptar por la peligrosidad que suponga el almacenamiento de que se trate y su cercanía con el local comercial.

17. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m³/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

18. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

19. Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en esta Normativa. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

20. En todo caso, se observará un escrupuloso cumplimiento de la normativa sectorial de seguridad.

21. Los locales comerciales de más de 500 m² de superficie útil, los establecimientos de venta directa en fábrica y complejos comerciales deberán contar con los siguientes elementos:

a) Entrada de mercancías distinta a la de acceso del público.

b) Espacio destinado a carga y descarga dentro del establecimiento de dimensiones mínimas de 5m. de anchura y 12 m. de profundidad, en dependencia única, y con vado para vehículos. Si se desarrolla en el interior del edificio, la altura del local y la residencial del forjado serán las adecuadas, siendo las mismas limitativas del tipo de vehículos de suministro a utilizar. Esta área no se destinará a almacenado o a otros usos que obstaculicen en normal desarrollo de su función.

c) Recinto independiente, cerrado y debidamente acondicionado, para almacenado de basuras, cuya retirada se realizará por sistema diferente que el domiciliario. Este requisito no será de aplicación a los establecimientos de venta directa en fábrica, que resolverán su almacenamiento de residuos con el conjunto de los de su actividad industrial.

22. Los locales con superficie útil superior a 1.000 m² de superficie útil y complejos comerciales deberán contar además con los siguientes elementos:

a) Habrán de justificar que no causan molestias e impactos negativos a la vecindad ni en el tráfico rodado de las vías públicas, mediante la redacción de un estudio al efecto, que describirá suficientemente la actividad y analice estos aspectos. La justificación de estos extremos será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.

b) Los hipermercados, establecimientos por secciones y conjuntos comerciales deberán dotarse de plazas de aparcamiento para clientes en el interior del edificio o a menos de 50 metros de distancia del mismo, en la proporción de una plaza por cada 25 m² de superficie útil. Los establecimientos de venta al por mayor, contarán con aparcamiento para furgonetas de clientes en la propia parcela en proporción mínima de una plaza por cada 100 m² de superficie útil.

c) Los hipermercados, además, deberán resolver adecuadamente los problemas de infraestructuras que generen, pudiendo exigirse en la concesión de licencia la ejecución a costa del solicitante. A todos los efectos, los establecimientos en régimen de autoservicio cuya superficie útil sea superior a 1.000 m² se sujetarán a las determinaciones previstas para los hipermercados.

23. Se exigirán las medidas e instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como ruidos, vibraciones, olores, humos, etc.

24. En ningún caso se autorizará, en lo sucesivo, la instalación de almacenes al por mayor en los locales que formen parte de edificios destinados a viviendas, cuando entre los productos almacenados existan algunos de naturaleza inflamable o explosiva: A título ejemplificativo, que no exhaustivo, se citan los siguientes: Almacenes al por mayor de artículos de droguería, de artículos de perfumería, de artículos de limpieza, de productos químicos y de abonos nitrogenados.

25. Los almacenes y establecimientos estarán siempre dotados suficientemente de los medios preventivos de incendios. La carga de los extintores y depósitos de gases no comburentes que en los mismos debe existir, así como las cantidades de productos inflamables y explosivos, deberá comprobarse periódicamente por las autoridades municipales, a las que corresponde la vigilancia del estricto cumplimiento de todo lo dispuesto en este artículo.

26. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación también a los almacenes mayoristas y establecimientos comerciales actualmente en funcionamiento cuando se hagan en ellos inversiones que supongan un coste superior al 50% del valor de lo existente, excluido el valor del suelo. Los establecimientos que deban de ser objeto de nueva licencia, por sustitución de la actividad anterior, necesariamente habrán de cumplir las determinaciones de este artículo.

CAPÍTULO V. EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 113. Definición y clases

1. Se denomina uso de equipamiento las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

4.1. Educación y Cultura: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

4.1.1. Centros Culturales: Se incluyen en esta denominación los centros de estudios especiales, museos y bibliotecas, centros de formación, auditorios, locales de exposición...

4.1.2. Centros de Enseñanza: Comprende los centros oficiales de enseñanza primaria y secundaria, Formación Profesional, Estudios de Grado Medio o Superior y Centros de estudios particulares con más de 50 plazas.

4.1.3. Centros de Educación Infantil de 0 a 6 años: Comprende Guarderías y Centros de Enseñanza Preescolar.

4.1.4. Centros de interpretación y adecuación naturalística. Incluye las edificaciones y/o instalaciones destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, constituidas por senderos y recorridos peatonales, centros de observación, centros de interpretación con exposiciones permanentes o temporales,

etc. Se incluyen dentro de esta categoría los refugios de montaña, siempre y cuando no cuenten con abastecimiento de agua y energía eléctrica o no superen los 30 m² construidos.

Condiciones generales del uso de equipamiento de Educación y Cultura

_ En edificios de otros usos, se ubicarán en planta baja con acceso independiente o en plantas elevadas cuando estén unidas directamente a la planta baja.

_ Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia, admitiéndose instalaciones auxiliares de tipo industrial, residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas, afectas al centro, así como garajes o estacionamiento de vehículos.

_ Las aulas y otras dependencias usadas por los alumnos de los centros definidos en los puntos 4.1.2 y 4.1.3 deberán estar dotadas de un zócalo de al menos 1,20 m. de altura de material resistente y fácilmente lavable. El vallado de los recintos en estos centros definidos en los puntos 4.1.2 y 4.1.3 se hará con material rígido y resistente al uso, a la vez que no peligroso para la integridad física de los alumnos. Los patios de estos mismos establecimientos serán tratados en su totalidad con pavimentos, firme y drenaje que permitan su utilización permanente por los alumnos, prohibiéndose en las zonas de juego los tratamientos abrasivos o que puedan producir en las caídas erosiones o heridas punzantes.

Las instalaciones y el material de juego y deporte deberá encontrarse siempre en las debidas

_ En los huecos de las plantas bajas de los centros definidos en los puntos 4.1.1, 4.1.2 y 4.1.3, se dispondrán mecanismos de protección que al mismo tiempo que dificulten el acceso incontrolado al centro permitan la evacuación de los alumnos en caso de incendio.

4.2. Recreativo y de espectáculos: comprende las dotaciones públicas destinadas al ocio enriquecedor de las personas mediante actividades de carácter cultural o recreativo. Se divide en las clases siguientes:

4.2.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.)

4.2.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos)

Condiciones generales del uso de equipamiento Recreativo y de Espectáculos

Cumplirán las condiciones generales de uso recreativo de que se trate, establecidas para el uso 5.4, además de las establecidas en la legislación vigente, en especial, el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.3. Sanitario - Asistencial: Comprende la prestación de relativas al tratamiento o alojamiento de enfermos tanto en régimen ambulatorio como de hospitalización tales como salas de curas, urgencias, dispensarios, Centros de Salud, farmacias, consultorios, residencias y hospitales, y relativas a la ayuda o alojamiento en los que se presta un servicio social, tales como residencias de la tercera edad, hogares de transeúntes, etc..

Condiciones generales del uso de equipamiento Sanitario y Asistencial

_ Cumplirán las disposiciones vigentes para la materia. Podrán incluir instalaciones de uso residencial, oficinas, recreo, aparcamientos, etc. afectos al uso principal. En este caso, habrán de cumplir la reglamentación de cada una de las actividades accesorias que incorporen.

_ Si se ubican en edificio para otros usos, se situarán en plantas bajas, o elevadas si están directamente unidas al local correspondiente de planta baja.

4.4. Deportivo: Comprende las instalaciones para la práctica y enseñanza del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física. Se incluyen en este uso las actividades complementarias necesarias, tales como aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios e instalaciones industriales indispensables para el funcionamiento de las actividades.

Condiciones generales del uso de equipamiento Deportivo.

Además de las normas urbanísticas contempladas en las presentes Ordenanzas, deberán cumplir con la normativa específica deportiva que les sea de aplicación para la homologación de las instalaciones, así como las condiciones generales establecidas en esta normativa para los usos complementarios contemplados.

4.5. Religioso: Comprende la celebración de los diferentes cultos. Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

4.5.1. Centros Parroquiales. Establecimiento destinado a reuniones y actividades relacionadas con el culto religioso, tales como catequesis, etc.

4.5.2. Capillas, ermitas y oratorios. Establecimientos destinados al culto religioso.

Condiciones generales del uso de equipamiento Religioso:

En edificio no exclusivo, sólo se podrán ubicar en planta baja o primera, siempre que el local de planta primera vaya unido al de la planta baja correspondiente.

Respecto a la ventilación e iluminación, se estará a lo dispuesto para el uso recreativo.

Cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

4.6. Administrativo: Comprende las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias. En este uso están incluidos las oficinas municipales, autonómicas y estatales, estafetas de correos, centros de información, centros sindicales, etc. Se divide en las clases siguientes:

4.6.1. En edificios de uso exclusivo

4.6.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos

Condiciones generales del uso de equipamiento Administrativo:

Se atenderán a las condiciones generales del uso de oficinas (5.1.) y cumplirán, en cada caso, la reglamentación específica de seguridad e higiene en el trabajo y de accesibilidad.

4.7. Protección y Seguridad: Comprende las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos relacionados con la protección civil (cocheras municipales, parques de bomberos, ...)

4.8. Cementerios, crematorios y tanatorios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

Condiciones generales del uso de cementerios, crematorios y tanatorios:

Se atenderán a la reglamentación específica de policía mortuoria.

4.9. Otras dotaciones: actividades e instalaciones destinadas al cumplimiento de un servicio público de prestación municipal no contempladas en los apartados anteriores, tales como mataderos, básculas, etc. Se consideran incluidos en este apartado los almacenes municipales.

CAPÍTULO VI. TERCIARIO

ARTÍCULO 114. Definición y clases

1. Se denomina uso terciario a las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

5.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, de seguros, etc. Se divide en las clases siguientes:

5.1.1. Edificios de uso exclusivo. Se entienden por tales las construcciones destinadas únicamente a albergar oficinas, según la definición que de las mismas se da en el punto anterior.

5.1.2. Locales de oficinas en edificios de otros usos. Se entienden por tales las oficinas albergadas en edificaciones destinadas a otros usos, que generalmente será el uso residencial.

5.1.3. Oficinas profesionales anexas a la vivienda. Se entienden por tales las oficinas albergadas en edificaciones de uso residencial, en la vivienda de profesional que es titular de la oficina y desarrolla su profesión en la misma.

Condiciones generales del uso de oficinas:

_ En todo caso, queda prohibido el uso de oficinas en sótanos y semisótanos. Los sótanos y semisótanos podrán destinarse a almacén, archivo y otros usos complementarios a la oficina, siempre que no tengan ni acceso al público ni puestos de trabajo permanente en esa ubicación.

_ La superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total.

_ En las oficinas del grupo 5.1.3. se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación.

_ Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones determinados por la reglamentación aplicable a la materia.

_ Las oficinas dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, vengan exigidos según la naturaleza de la actividad por la normativa laboral y de seguridad.

_ En edificios de uso exclusivo, cuando las escaleras puedan ser utilizadas por el público, tendrán una anchura libre no inferior a 1,50 m.

_ Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial. No obstante, para dos o más oficinas inferiores a 30 m² situadas en la misma planta, podrán preverse servicios comunes, computándose conjuntamente la superficie útil de todas ellas. Las exigencias de vestíbulo previo a los aseos no serán de aplicación a las oficinas de superficie útil inferior a 30 m² que resuelvan de forma independiente los aseos. Se cumplirán también en todo caso las reglamentaciones de seguridad, accesibilidad y seguridad e higiene en el trabajo.

_ Se exigirán las medidas e instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y vian-dantes la supresión de molestias tales como ruidos, vibraciones, olores, humos, etc.

_ Lo dispuesto en este artículo será de aplicación también a los establecimientos actualmente en funcionamiento cuando se hagan en ellos nuevas inversiones que supongan un coste superior al 50% del valor de lo existente, excluido el valor del suelo.

Los establecimientos que deban de ser objeto de nueva licencia, por sustitución de la actividad anterior, necesariamente habrán de cumplir las determinaciones de este artículo.

5.2. Hostelería: Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:

5.2.1. Restaurantes, cafeterías, chocolaterías, bares, tabernas, mesones, etc. En edificio exclusivo.

5.2.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, etc. en planta baja o primera, en edificio de otros usos.

5.2.3 Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, etc. al aire libre.

Condiciones generales del uso de Hostelería:

_ Las del grupo 5.2.2. tendrán acceso independiente de cualquier otro edificio.

_ Las de grupo 5.2.2 se ubicarán siempre en planta baja, y sólo será utilizable la planta primera para la actividad de restaurante cuando esté unida a la planta baja de uso igualmente hostelero perteneciente a la misma explotación. En ese caso, el acceso a la primera planta se ubicará en el interior del establecimiento, con escalera de la menos 1,50 m. de anchura libre, que permanecerá exenta de instalaciones y obstáculos fijos o temporales.

_ Serán de aplicación las condiciones generales del uso recreativo.

5.3. Hotelero: Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de una edificio o parte del mismo. Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel:

5.3.1. Hoteles, hostales y pensiones: Comprende los hoteles, hoteles- apartamento, hostales, pensiones y casas de huéspedes.

5.3.2. Albergues. Edificaciones o instalaciones destinadas al alojamiento temporal de personas, vinculadas a actividades pedagógicas, culturales o similares.

5.3.3. Refugios.

5.3.4. Campings. Conjunto de obras y adecuaciones tendentes a facilitar la instalación de tiendas de campaña y otros alojamientos fácilmente transportables.

Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y, en general, los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

Condiciones generales del uso Hotelero:

Las condiciones de todo tipo para los establecimientos hoteleros se determinan en el Decreto 153/1990 de 11 de diciembre de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el Reglamento en el que se establecen las normas de construcción e instalación para la clasificación de dichos establecimientos, quedando remitida esta Ordenanza a la citada normativa autonómica o la que pueda sustituirla.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación de camping adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5.4. Recreativos: actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical... Se distinguen las siguientes clases:

5.4.1. Salas de conferencias, reuniones y exposiciones de tipo lúdico y cultural, teleclubs y salones de actos de instituciones o asociados a otra actividad (colegios, organismos, entidades...).

5.4.2. Pubs, wiskerías, clubs, y bares americanos.

5.4.3. Discotecas y salas de baile.

5.4.4. Salas de fiestas con espectáculos o pases de atracciones, tablaos, cafés-cantantes y cafés – concierto.

5.4.5. Cines y Teatros.

5.4.6. Salas de bingo, salas de juego, salones recreativos y casinos. Se entiende por tales los establecimientos en los que la actividad principal está constituida por juegos de mesa o azar, o máquinas de juego y recreativas con o sin apuestas.

5.4.7. Parques de atracciones, ferias y parques temáticos. Incluyen los conjuntos integrados de gran extensión superficial, formados por instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos en general, realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos, y con una proporción mayoritaria de elementos acuáticos o mecánicos.

5.4.8. Adecuaciones recreativas. Se entienden por tales las obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades en contacto directo con la naturaleza. En general, comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, instalaciones no permanentes de restauración, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de aparcamiento de vehículos. No se incluyen las construcciones e instalaciones de carácter permanente.

5.4.9. Parque rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones no mecánicas en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de juegos al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Condiciones generales del uso Hostelero y Recreativo:

_ En todos estos establecimientos se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de la zona destinada al público: 10 m² (no computándose los espacios en los que no se pueda inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

- Paso o anchura libre dentro de la barra: 0,60 m. o Paso o anchura libre exterior a la barra: 1,20 m. (o un mínimo de 1 m. donde no exista barra).

- Anchura mínima de barra: 0,40 m.

_ Ningún establecimiento de este tipo podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna. En el caso de que se trate de uso hostelero o recreativo en edificio de viviendas, éstas deberán de tener acceso independiente (portal, escaleras, ascensor,...).

No se admitirán establecimientos hosteleros o recreativos independientes en sótanos o semisótanos, entreplantas o plantas de piso.

_ Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso público tendrán, como mínimo, 1,50 m. de anchura, que ha de permanecer siempre libre de objetos o instalaciones que dificulten el paso. Si no tienen acceso público, serán, como mínimo, de 1 m. de anchura. En todo caso, se observará un escrupuloso cumplimiento de la normativa sectorial de seguridad y accesibilidad.

_ Excepto en las actividades señaladas como 5.4.4 y 5.4.5, se dispondrán aseos

independientes para señoras y caballeros, que consten como mínimo de lavabo e inodoro para señoras y de lavabo, urinario e inodoro para caballeros.

En todo caso, los servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose interponer un vestíbulo de aislamiento, con una superficie mínima de 1 m por 1,50 m. El aseo de cada sexo contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos el lavabo.

En los locales de superficie útil inferior a 40 m², se admite un solo aseo común que tendrá al menos lavabo e inodoro.

En los locales comprendidos entre 40 y 100 m², podrá admitirse una solución consistente en un recinto común, donde puede estar situado el lavabo, y dos recintos con inodoros independientes para señoras y caballeros. Las dimensiones indicadas en este apartado se entienden referidas a la superficie total de la actividad.

_ Los sistemas de iluminación y ventilación podrán ser naturales o artificiales. En caso de ser naturales, deberá estar en funcionamiento siempre que el establecimiento esté abierto al público, sin que ello impida el cumplimiento de la normativa de ruidos que resulte de aplicación. En todo caso, se cumplirá la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, o normativa de aplicación en cada caso y se observará un escrupuloso cumplimiento de la normativa sectorial de seguridad. Los locales destinados exclusivamente a almacenes o no abiertos al público quedan exceptuados de estas medidas, sin perjuicio de las que sea preciso adoptar por la peligrosidad que suponga el almacenamiento de que se trate y su cercanía con el local comercial.

_ Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto que cumpla las determinaciones exigidas en la Ordenanza de Edificación de esta Normativa. Esas chimeneas tendrán un registro practicable de sección circular, con diámetro no inferior a 6 cm. para toma de muestras. Estará situado a una distancia no inferior al triple del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.

Las actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, etc.) deberán tener un sistema de extracción a través de la chimenea por encima de la cubierta del edificio. Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales. A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios esos conductos de ventilación o chimeneas.

_ Las puertas de acceso abrirán siempre en el sentido de la evacuación, es decir, hacia fuera.

Se prohíbe la instalación de muestrarios, expendedores, vitrinas o cualquier otro obstáculo y objeto, ni su depósito temporal, en pasillos, salidas, vestíbulos o lugares que han de servir para la evacuación rápida del público o de los empleados.

Salvo autorización específica con ocasión de fechas singulares, no se permite la ocupación de vía pública con elementos comerciales, vitrinas, expositores, propaganda, etc. Con las mismas excepciones, se prohíbe la emisión directa de música o mensajes publicitarios a la vía pública.

_ Todas las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, en perfectas condiciones de funcionamiento, de acuerdo con lo especificado en la NB- CPI/96, o normativa sectorial de aplicación.

_ En materia de ruidos y vibraciones, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal de Ruidos.

_ Cuando los usos contemplados en estos apartados estén vinculados a otro uso principal, se regularán por las condiciones exigidas al uso principal, además de cumplir las señaladas en este artículo. En este caso, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones o limitaciones de acceso, horario, etc, que garanticen el carácter secundario y dependiente de esta actividad respecto a la principal.

_ A aquellas actividades que les sea de aplicación, cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y el Reglamento General de Policía de Espectáculos.

_ Lo dispuesto en este artículo será de aplicación también a los establecimientos actualmente en funcionamiento cuando se hagan en ellos inversiones que supongan un coste superior al 30% del valor de lo existente, excluido el valor del suelo. Los establecimientos que deban de ser objeto de nueva licencia, por sustitución de la actividad anterior, necesariamente habrán de cumplir las determinaciones de este artículo.

CAPÍTULO VII. RESIDENCIAL

ARTÍCULO 115. Definición y clases

1. Se denomina uso residencial a la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas. Este comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

6.1. Vivienda Unifamiliar: Es aquella que tiene una sola entrada independiente desde la vía pública o espacio libre privado para cada vivienda. Según su organización en la parcela el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

6.1.1. Vivienda unifamiliar aislada. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casa prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping.

6.1.1.1. Vivienda autónoma: Se considera tal la que no está incluida en las cuatro definiciones siguientes.

6.1.1.2. Vivienda aneja a explotación de recursos agrarios: Se considera tal la que ubicada en una explotación de este tipo, alberga con carácter de vivienda habitual al titular de la explotación y a su familia. No podrá existir más de una vivienda por explotación.

6.1.1.3. Vivienda ligada a la explotación industrial: Se considera tal la que ubicada en una explotación de este tipo, alberga con carácter de vivienda habitual al guarda de la explotación y a su familia. No podrá existir más de una vivienda por explotación. No se admitirán en el caso de industrias insalubres o peligrosas.

6.1.1.4. Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública o las infraestructuras territoriales: Se considera tal la edificación residencial de uso permanente o temporal con la finalidad exclusiva de atención, guarda y custodia de obras públicas o infraestructuras territoriales.

6.1.1.5. Vivienda guardería de complejos en el medio rural: Incluye las edificaciones residenciales de uso permanente o temporal con objeto de atención a edificios públicos singulares, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues, campamentos de turismo, etc. No podrá existir más de una vivienda por explotación.

6.1.2. Vivienda unifamiliar pareada. Se denominan así a dos viviendas unifamiliares unidas entre sí mediante uno de sus cerramientos verticales. Pueden ubicarse en la misma o en distintas parcelas.

6.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera o agrupadas. Se denominan así a más de dos viviendas unifamiliares unidas entre sí mediante uno de sus cerramientos verticales.

6.2. Vivienda plurifamiliar: Corresponde a aquella en la que en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Puede ser Vivienda plurifamiliar aislada, Vivienda plurifamiliar pareada o Vivienda plurifamiliar en hilera.

6.3. Vivienda colectiva: Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familias siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso. Se incluyen en este apartado los conventos, residencias de estudiantes, residencias de la tercera edad, colonias, etc. Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Condiciones generales del uso Residencial.

El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro. Las superficies y dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Dormitorios de una cama: 6 m². Se podrá inscribir una circunferencia de 2 m de diámetro.

- Dormitorios de dos camas: 10 m². Se podrá inscribir una circunferencia de 2,50 m de diámetro.

- Estar-comedor: 16 m². Se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro.

- Cocina: 6 m²

- Aseo: 2,25 m².

- Pasillos: Anchura mínima de 0,90 m

- Recibidor: Anchura mínima 1,20 m

En viviendas de superficie útil menor de 60 m² se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 m² y se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 35 m².

Las piezas habitables serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea poco obligado para el acceso a otra, con excepción del estar-comedor que podrá servir de paso para acceder a todas.

Se estará a lo dispuesto en el Título de esta Normativa dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación.

CAPÍTULO VIII. USO DE ÁREAS LIBRES

ARTÍCULO 116. Áreas libres

1. Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Podrán ser de dominio público o privado.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la Naturaleza.

7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano

7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

7.5. Espacios libres privados: que comprende los jardines y espacios libres vinculados a las edificaciones de uso privado. Tendrán la calificación de espacio libre privado la superficie de los solares no ocupada por la edificación, aunque no se determine expresamente.

3. Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los Planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada. Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre público.

4. En los espacios libres privados, bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20 % de la parte de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado. Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5 % de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

ARTÍCULO 117. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres

1. En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de Espacios Libres, se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 3 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5 % de la superficie total calificada.

3. En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del Reglamento de Planeamiento, o el que desarrolle la Ley Urbanística de Aragón.

ARTÍCULO 118. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres

1. En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20 % de la superficie total calificada.

3. En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema Local deberá cumplir el estándar mínimo exigido en cada caso en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, que desarrolla la Ley Urbanística de Aragón.

CAPÍTULO IX. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

ARTÍCULO 119. Definición y clases

1. Se denomina uso de infraestructuras básicas a las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las comunicaciones, instalaciones y redes de servicios propios del suelo urbano, instalaciones y redes de telecomunicaciones e instalaciones destinadas a la defensa y al mejor aprovechamiento de los recursos hídricos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

8.1. Comunicaciones y Transportes: Se incluyen en este grupo las actividades tendientes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos. Se consideran las siguientes clases:

8.1.1. Viarias: Actividades destinada a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera. Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1.1. Carreteras: Se incluyen en este apartado las vías públicas así catalogadas por el Estado, la Comunidad Autónoma de Aragón, o el Ayuntamiento de Sabiñánigo, y sus elementos funcionales.

8.1.1.2. Caminos rurales y pistas forestales: Las vías y caminos públicas que tienen la consideración de tales en suelo urbanizable (hasta su desarrollo) y en suelo no urbanizable.

8.1.1.3. Calles municipales: Las vías públicas del suelo urbano.

Condiciones generales de uso de Carreteras, Caminos y Calles.

En los usos 8.1.1.1 a 8.1.1.3., se permiten, exclusivamente, las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos, cuya utilización, aprovechamiento y disfrute se regirán por lo establecido en la Ley 7/99, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón.

Se consideran elementos funcionales de la carretera (8.1.1.1.) los siguientes:

1. Las destinadas a la explotación del servicio público viario (estacionamientos, áreas de descanso, auxilio médico de urgencia, pesaje, ...)

2. Instalaciones al servicio de la carretera, tales como básculas de pesaje, instalaciones de Inspección Técnica de Vehículos, etc.

3. Las estaciones de servicio tal y como se definen en el Reglamento para el suministro y venta de gasolinas y gasóleo para automoción.

No se consideran elementos funcionales los talleres de reparación de vehículos.

En función de su importancia pueden requerir Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo necesario siempre para la implantación de Estaciones de Servicio.

8.1.1.4. Viales de servicio y privados. Se denominan así a las vías privadas en suelo urbano. Se mantendrán en debidas condiciones de mantenimiento y seguridad.

8.1.1.5. Terminales de transporte de personas y mercancías: Lugares destinados a almacenamiento, carga y descarga de mercancías para su transporte, así como las estaciones de transporte de personas por carretera.

No se ubicarán en edificios de viviendas. Se exigirá el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. Se exigirán las medidas e instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como ruidos, vibraciones, olores, humos, etc. así como la debida seguridad de las instalaciones.

8.1.1.6. Cocheras y hangares: Lugares destinados a la estancia de vehículos no turismos. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anexos de espera o paso de los vehículos, así como las instalaciones para su limpieza y mantenimiento. No se ubicarán en edificios de viviendas. Se exigirá el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. Se exigirán las medidas e instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como ruidos, vibraciones, olores, humos, etc. así como la debida seguridad de las instalaciones.

8.1.1.7. Garajes- Aparcamiento: Se entiende por tal aquel edificio, parte del mismo, instalación o espacio específico destinado a guarda o estancia de vehículos de cualquier clase. Se incluyen los servicios públicos de transporte y locales anexos a ellos. Se clasifican en:

8.1.1.7.1. Garaje- aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo. Se ubica en el interior de la parcela de la vivienda, al aire libre, en planta baja, sótano o semisótano.

8.1.1.7.2. Garaje- aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano, para uso de viviendas colectivas:

a) Sin limitación de carga.

b) Hasta 3.500 kgs de carga máxima autorizada.

8.1.1.7.3. Edificio exclusivo para aparcamiento. Edificación destinada íntegramente al aparcamiento de vehículos. Se consideran incluidos en la misma los espacios reservados al cobro del precio por el alojamiento del vehículo y los servicios de lava – coches anejos a la explotación. En edificaciones de este tipo, se prohíbe la coexistencia de otros usos. Se exigirá el cumplimiento de la

normativa sectorial de aplicación. Se exigirán las medidas e instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como ruidos, vibraciones, olores, humos, etc. así como la debida seguridad de las instalaciones.

8.1.1.7.4. Garaje anexo a equipamiento. Estacionamiento de vehículos anejo a un equipamiento público o privado, para guarda de los vehículos de los usuarios de las instalaciones principales. Si se localizan en el edificio dotacional, se ubicarán en sótano, semisótano o planta baja. Pueden también ubicarse al aire libre. Se exigirá el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

8.1.1.7.5. Estacionamiento público. Estacionamiento de vehículos para guarda de los vehículos de los usuarios en general, en régimen de explotación administrativa, por cualesquiera de las formas admitidas en derecho. Se ubicarán en sótano, semisótano o planta baja. También pueden ubicarse al aire libre. Se consideran incluidos en la misma los espacios reservados al cobro del precio por el alojamiento del vehículo y los servicios anejos a la explotación. Se exigirá el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. Se exigirán las medidas e instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como ruidos, vibraciones, olores, humos, etc. así como la debida seguridad de las instalaciones.

Condiciones generales del uso garaje – aparcamiento.

Todos los edificios e instalaciones de nueva planta que, según este Plan General, lo tengan previsto en razón a su calificación urbanística, deberán disponer, en el interior del edificio, espacio suficiente destinado a aparcamiento de vehículos, en el número que se establece en las Fichas de zonificación.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa estética de cada zona según su ubicación, así como por las normativas sectoriales de aplicación.

8.1.2. Ferroviarias: Comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles. Comprende las siguientes clases:

8.1.2.1. Zona de viales: Que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

8.1.2.2. Zona ferroviaria: Constituida por talleres, muelles y almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

8.1.2.3. Zona de servicio ferroviario: Que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

8.1.3. Aéreas: Comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo. Se contemplan:

8.1.3.1. Aeropuertos: Terrenos ocupados por las instalaciones de aterrizaje y despegue de aviones o avionetas y sus actividades complementarias y de mantenimiento de aparatos.

8.1.3.2. Helipuertos: Terrenos ocupados por las instalaciones de aterrizaje y despegue de helicópteros y sus actividades complementarias y de mantenimiento de aparatos.

Condiciones generales de uso ferroviario y aéreo:

Se cumplirá la normativa sectorial de aplicación, con especial atención a la seguridad tanto de viajeros y mercancías.

Se exigirán las medidas e instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como ruidos, vibraciones, olores, humos, etc. así como la debida seguridad de las instalaciones.

8.2. Instalaciones y Redes de servicios. Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios propios del suelo urbano. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

8.2.1. Abastecimiento de agua: Comprende los terrenos destinados a la captación, bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.

8.2.2. Suministro de energía eléctrica: Comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

8.2.3. Tratamiento de vertidos líquidos: Comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

8.2.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: Comprende los terrenos destinados a las plantas de gestión tratamiento de los residuos sólidos que no precisan ubicarse en situación aislada (uso 10.4).

8.2.5. Suministro de gas: Comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

8.2.6. Oleoductos: Comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

8.3. Instalaciones y Redes de telecomunicaciones: Comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

8.4. Obras hidrológicas: Comprende las infraestructuras relativas a la defensa y al mejor aprovechamiento de los recursos hídricos:

8.4.1. Obras de protección hidrológica: Comprende las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de sotos, riberas, construcción de azudes, etc..)

8.4.2. Embales y balsas artificiales: Comprende las obras de este tipo. Se someten a la legislación de aguas y al resto de normativa sectorial que resulte de aplicación.

CAPÍTULO X. ACOPIO Y DEPÓSITO DE MATERIALES

ARTÍCULO 120. Definición y clases

1. Se denomina uso de actuaciones acopio de depósito de materiales a las actividades de agrupación en el espacio de tierras, piedras y otros productos, naturales o no, con cualesquiera finalidades, y que no se enmarquen en el ámbito de la ejecución de un proyecto de obra o del desarrollo de una actividad para el que se cuente con licencia de obras municipal, ni se trate de actividades enmarcadas en los grupos 1.1.1, 1.3.3 o 1.4 de la clasificación de usos de esta Normativa.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

9. Uso de acopio y depósito de materiales.

9.1. Despedregados. Se prohíbe hacer acopios permanentes en las laderas. Se permite el acopio de las piedras sobre la parcela formando una cinta con las mismas a lo largo de todo a parte del lindero de la finca, a modo de murete, sin consolidar, con una altura no superior a 0,75 m. y una anchura no superior a 1 m. debiendo quedar totalmente estable y sin peligro de derrumbe.

9.2. Escombreras. Se entiende por escombrera el depósito de materiales sólidos procedentes de excavaciones de tierras, derribos de edificaciones o desechos inoocuos de obras de construcción o urbanización debidamente autorizadas, ubicados en lugares al aire libre expresamente seleccionados.

Condiciones generales de autorización.

1. Las escombreras sólo podrán autorizarse en lugares no visibles desde las vías públicas, que formen depresiones o grietas. El Ayuntamiento podrá disponer de uno o más lugares adecuados para Escombrera Municipal en donde, obligatoriamente, deberán efectuarse los vertidos de escombros. Como norma general, quedan prohibidas las escombreras en el Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado, admitiéndose en Suelo Urbanizable No Delimitado y en el No Urbanizable en que no afecte a los valores naturales que le han hecho merecedor de protección. Queda prohibida la realización y autorización de escombreras en las categorías de Suelo No Urbanizable que se hayan delimitado para protección del paisaje, la vegetación o la fauna y la flora u otros motivos ambientales.

2. Con carácter excepcional, se podrán autorizar vertidos de escombros en Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado cuando, con motivo de la ejecución inmediata de las obras de urbanización o edificación, contempladas en proyectos aprobados por el Ayuntamiento, el promotor aproveche tales productos como rellenos de la propia urbanización o edificación, que no hayan de quedar a la vista. No será motivo suficiente para realizar un vertido de escombros alegar futuras previsiones de obras.

3. El Ayuntamiento podrá exigir una ubicación concreta de los escombros y su separación en origen según sus características, así como establecer normas apropiadas para la gestión de los residuos de la construcción, que contemple la posibilidad de reciclado de los mismos en orden a proteger el medio ambiente, ahorrar materiales primarios o naturales y reutilización de los subproductos.

4. Será obligatorio, tanto si el lugar es propiedad pública como privada, solicitar autorización al Ayuntamiento y, en su caso, a los Organismos propietarios o afectados por servidumbres o distancias de afección.

5. Se requiere para su autorización un Plan de Explotación y Restauración, en el que atienda como mínimo a los siguientes aspectos:

- Plano de situación, señalando accesos, propiedades afectadas, curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan, a escala mínima 1:1.000.

- Caminos y vías públicas de acceso a utilizar, y estado de las mismas.

- Memoria en la que se especifique los materiales y forma de vertido, y plazos de ejecución y restauración debidamente justificados.

- Cerramiento y control de acceso.

- Disposiciones adoptadas para dar salida a las aguas pluviales, y garantía de mantenimiento y no contaminación de las corrientes naturales.

- Evaluación de todo tipo de impactos que genere la actividad y sus estructuras anejas, tanto en fase de explotación como en fase de finalización de obra.

- Planteamiento de la restauración, con la precisión equivalente a un proyecto para su posterior ejecución. En caso de que se deba proceder al refino o terminación de las superficies resultantes con capa vegetal, ésta tendrá, como mínimo, un metro de espesor.

- Compromisos y garantías de cumplimiento de los mismos.

- Es precisa licencia de actividad.

6. La ejecución se hará de tal forma que quede garantizada la impermeabilización del terreno natural, recogida de aguas superficiales de escorrentía y control de posibles lixiviados finales mediante pozo registrable para control y análisis.

7. En el escrito de solicitud, el solicitante se comprometerá a cubrir toda la superficie de la escombrera con una capa de tierra vegetal de 60 cm. de espesor como mínimo, una vez haya finalizado el depósito, así como a plantar árboles en cantidad de un árbol por cada 20 m² de superficie real afectada por los escombros, así como un sistema de riego.

8. Recibida la solicitud en el Ayuntamiento, los Servicios Técnicos Municipales inspeccionarán el lugar solicitado e informarán sobre su idoneidad.

9. El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá requerir al solicitante cuantas obras o actuaciones fueren necesarias para dejar en perfectas condiciones ambientales y estéticas la zona utilizada como escombrera, así como sus accesos.

10. En cualquier caso, la realización de una escombrera no podrá nunca ser objeto de un sensible cambio del relieve o del paisaje ni de tala de arbolado o vegetación autóctona ni obturar o disminuir cursos naturales de agua, constantes o no.

11. Será precisa la redacción de Análisis de Impacto Territorial en los casos previstos en esta Normativa.

9.3. Almacenes de chatarra. Se entiende por tales las actividades de compra, almacenamiento y/o venta (total o por partes) de objetos obsoletos o inservibles.

Condiciones generales de autorización.

1. La autorización de almacenes de chatarra, cementerios de automóviles, maquinaria, etc. no podrá concederse sin la inclusión, en el preceptivo proyecto técnico, de medidas correctoras de impacto visual, previamente informadas favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

2. De igual modo, deberá preverse en el proyecto medidas correctoras oportunas antes del riesgo de vertidos de grasas, aceites, ácidos y, en general, cualquier líquido procedente de los vehículos o maquinaria que pueda contaminar el suelo.

3. Se exigirá la plantación de una masa arbórea o arbustiva circundante, de altura y espesor suficiente (8 m. de altura y 10 m. de espesor) para que este almacenamiento no produzca un impacto visual importante desde las carreteras circundantes, siendo obligatorio el riego de este arbolado, para su conservación.

9.4. Acopios de tierras y similar. Se admiten los de carácter temporal, vinculados a obras. Los centros estables de acopio, distribución y venta, requieren medidas que justifiquen la falta de incidencia visual.

CAPÍTULO XI. USOS A EMPLAZAR EN SITUACIÓN AISLADA

ARTÍCULO 121. Definición y clases

1. Se denomina uso a emplazar en situación aislada a aquellos que exigen estar separados de viviendas u otras actividades cercanas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

10. Usos a emplazar en situación aislada.

10.1. Almacenado de combustible. La instalación de depósitos instalados de combustible o carburantes líquidos podrá condicionarse a la previa presentación de Evaluación de Impacto Ambiental.

10.2. Almacenado de material peligroso. Además de cumplir la normativa específica que les sea de aplicación, deberán situarse a más de 500 m. de zonas clasificadas como Urbanas o Urbanizables Delimitadas. Se establecerán distancias de seguridad respecto a linderos superiores a 50 m.

10.3. Vertidos, tratamiento e incineración de residuos. Se incluyen en esta categoría las plantas de tratamiento e incineración de residuos urbanos, y las de residuos industriales, que no están recogidas en el punto 8.2 de esta clasificación de usos. Además de cumplir la normativa específica que les sea de aplicación, su autorización está condicionada a la elaboración de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

10.4. Industrias Peligrosas Aisladas. Se incluyen en este apartado las industrias que, por la actividad que desarrollan, deben instalarse separadas de núcleos de población, e incluso de otras actividades, industriales o no. Se separarán al menos 2.000 m de cualquier otro uso o actividad.

Condiciones generales de autorización:

La autorización de usos a emplazar en situación aislada estará sometida a la normativa sectorial de uso concreto de que se trate, además de la normativa M.I.N.P. y de seguridad que sea de aplicación en cada caso.

Observarán las distancias necesarias al suelo urbano o urbanizable, o a otras actividades o viviendas existentes en el suelo no urbanizable, necesarias en cada caso, según la peligrosidad de la actividad de que se trate.

CAPÍTULO XII. USOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 122. Definición y clases

1. Se denominan usos relacionados con la ejecución y mantenimiento de las obras públicas las construcciones e instalaciones, permanentes o temporales, que están al servicio de una obra pública.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

11. Usos a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

11.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. Son instalaciones de carácter temporal que normalmente no precisan cimentación en masa y están ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Han de ser fácilmente desmontables y su periodo de existencia no rebasará, en ningún caso, el de la actividad constructiva al que se encuentre ligada.

11.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. Son instalaciones de carácter permanente, vinculadas funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

CAPÍTULO XIII. OTROS USOS

ARTÍCULO 123. Definición y clases

1. Se denominan otros usos a un grupo de ellos que, no estando previstos en ninguno de los puntos anteriores de esta clasificación, se encuentran incluidos en este apartado. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

12. Otros usos. Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

12.1. Elementos ornamentales. Se denominan así a las instalaciones permanentes que tienen como finalidad el embellecimiento de las zonas públicas o privadas, sin tener además otra función complementaria (fuentes ornamentales, estatuas, etc..)

12.2. Cerramientos y vallados. Se denominan tales los cerramientos, cercas, Verjas y vallados, de materiales naturales o artificiales, realizados en todo tipo de suelo, con la finalidad de separar los espacios públicos de los privados, o los privados entre sí.

12.3. Publicidad estática. Se entiende por tal a la que se coloca mediante carteles en instalaciones desmontables realizadas al efecto, en todo tipo de suelo, para promocionar objetos, actividades o servicios. Precisan la obtención de licencia municipal.

12.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros. Se entienden por tales las instalaciones colocadas por las distintas administraciones públicas o por empresas que prestan servicios públicos, que tienen por objeto aportar información al ciudadano.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 124. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras

1. Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

2. En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las Ordenanzas.

3. Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc. se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en las calzadas, aunque podrán adoptar otras soluciones. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.

4. La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si en los núcleos rurales, ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

5. Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General, así como con los existentes.

6. Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

ARTÍCULO 125. Red de abastecimiento de agua potable

1. Captación, Regulación, Depuración y Distribución.

a) Se tendrá en cuenta el Anexo IV. Sistema General de Infraestructuras Básicas. Instalaciones y Redes de Servicios, en todo su contenido.

b) Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad. Se estará a lo dispuesto en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón.

c) Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o subsuelo mediante apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

d) Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

e) Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE. IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

f) En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 180 litros por habitante y día, para consumo doméstico además de la dotación necesaria para usos no residenciales, estableciéndose de forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.

g) Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en la Norma Básica NBE.CPI- 96 de protección contra incendios en los edificios.

h) En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

i) Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.

j) Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.

k) Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.

l) En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas. m) El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

2. Acometidas e Instalaciones interiores.

a) Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

b) Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

c) De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

d) Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberán ser realizadas por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

e) Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola Póliza de Abono General con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

f) La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

g) De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias.

h) Se observará en todo momento el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Aguas de Sabiñánigo y las Normas Básicas para las Instalaciones de Suministro de Agua.

ARTÍCULO 126. Saneamiento y Alcantarillado

1. En las zonas definidas como Suelo Urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes Parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

2. Se cumplirá el Plan de Zona de Saneamiento y Depuración que se redacte en cumplimiento de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón y en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

3. Se tendrá en cuenta el Anexo IV. Sistema General de Infraestructuras Básicas. Instalaciones y Redes de Servicios, en todo su contenido.

4. Redes de saneamiento.

a) Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tendrá a la sustitución del sistema unitario.

b) A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

c) Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

d) Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE- ISA/73 «Instalaciones de salubridad: alcantarillado».

e) Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

f) Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluyente o la erosión del material de las conducciones.

Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

g) Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

h) Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.

i) En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

5. Acometidas de vertido

a) Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

b) Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberá preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebrros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 m.

- Las secciones serán, como mínimo, de 25 cm. de diámetro interior.

- Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.

- Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.

- Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.

- En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas- arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

- En todas aquellas conducciones de garajes u otro establecimiento que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.

- En el desagüe general de todo edificio o instalación industrial, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

6. Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.

a) Como norma general, está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento.

b) Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones de la Ley 7/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón, y las disposiciones de la NTE- ISD/74 «Instalaciones de salubridad: depuración y vertido», el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado

c) Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

7. Vertidos permitidos.

a) Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla la Ley de Aguas, o los organismos estatales o autonómicos del ramo: Ley 7/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón, Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

8. Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.

a) Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

b) Se prohíbe con carácter general los vertidos directos al terreno y la inyección de agua residual al subsuelo.

c) Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

d) En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, madereros, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).

e) 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 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.

f) Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

ARTÍCULO 127. Red de distribución de energía eléctrica

1. Se tendrá en cuenta el Anexo IV. Sistema General de Infraestructuras Básicas. Instalaciones y Redes de Servicios, en todo su contenido.

2. Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las Normas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y los Reglamentos de Baja y Alta Tensión.

3. Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

4. En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúan.

5. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora. El consumo mínimo se estimará en 3 kw/vivienda y día, con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida, hasta un coeficiente mínimo de 0,7 para 10 viviendas.

6. Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado: 8.000 w

- Grado de electrificación medio: 6.000 w.

- Grado de electrificación mínimo: 4.000 w.

7. La potencia por habitante mínima será de 0,6 Kw.

8. Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MIBT/010.

9. Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

10. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

ARTÍCULO 128. Alumbrado Público

1. Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la D.G.A., entre las que está la Orden de 8 de abril de 1.987, de Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público.

2. En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión y otros sistemas similares.

3. En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

4. Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

5. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio.

Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

6. El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

ARTÍCULO 129. Telecomunicaciones

1. Se tendrá en cuenta el Anexo IV. Sistema General de Infraestructuras Básicas. Instalaciones y Redes de Servicios, en todo su contenido.

2. Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias podrán incluir las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. En cuanto a su dimensionamiento y ejecución, se estará a las necesidades de las operadoras, fomentándose la libre concurrencia de las mismas en condiciones de igualdad.

3. El trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano y en las obras de urbanización del Suelo Urbanizable.

4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones ARTÍCULO 130. Red de Distribución de Gas Natural

1. Se tendrá en cuenta el Anexo IV. Sistema General de Infraestructuras Básicas. Instalaciones y Redes de Servicios, en todo su contenido.

2. En los proyectos de instalaciones de distribución de Gas Natural, se tendrán muy en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes.

3. En general, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y Normas Básicas para las instalaciones de edificios habitados.

4. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura, de acuerdo con lo previsto en esta Normativa.

5. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

ARTÍCULO 131. Urbanización de Zonas Verdes

1. Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

2. Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

3. En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

ARTÍCULO 132. Accesibilidad

El diseño de los Proyectos de Urbanización deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

ARTÍCULO 133. Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización

Los Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización deberán atenerse a las condiciones de urbanización señaladas en este Título.

CAPÍTULO II. COSTES Y GARANTÍAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 134. Costes de la Urbanización. Garantías

1. El coste de las obras de urbanización comprendidas en el respectivo Proyecto de Urbanización, deberá sufragarse conforme a lo fijado en la L.U.A. para cada sistema de actuación.

2. De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se aplicará a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas³, que se incorporarán a las evaluaciones económicas de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización contenidas en los Planes Parciales que se redacten:

« ?En suelos residenciales, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

« ?En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por m² de suelo industrial ó 90,15 euros por habitante equivalente

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Sabiñánigo para que éste a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua.

3. En los Pliegos de Condiciones Económico- Administrativas de estos Proyectos, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras. En dicho Pliego se hará constar también que se realizarán, con cargo al promotor, las pruebas y 3 Cantidades que se actualizarán según prevean las revisiones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración ensayos técnicos que se consideren convenientes por el Ayuntamiento, además de los preceptuados legalmente.

4. La conservación de las obras será a cargo del promotor particular hasta tanto formen parte de la trama continuada del viario o de los servicios, en cuyo momento, comprobado su buen estado, podrán ser recibidas por el Ayuntamiento.

5. En los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular, como garantía de la correcta urbanización, y antes del comienzo de las obras, se exigirá la presentación de fianza en cualquiera de las formas admitidas en derecho por importe del 50% del presupuesto de contratación de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 135. Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización

Lo dispuesto en el artículo anterior será también de aplicación a los Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización.

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 1ª.- DEFINICIONES BÁSICAS

ARTÍCULO 136. Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios

1. Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2. Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3. Los parámetros serán definidos por el presente Plan General mediante el diseño gráfico de la edificación y las ordenanzas escritas.

ARTÍCULO 137. Definición de parcela y edificación

1. A los efectos de este Plan se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y/o registrada. Se entiende, por tanto, como «condiciones de parcela» aquellas condiciones que afectan a las características geométricas de las parcelas.

2. Se entiende por solar la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, que cuenta con definición de alineaciones y rasantes, y que esté urbanizada en todos sus frentes con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por este Plan General. Además, si fuese preciso se deberá haber realizado el reparto de cargas de la urbanización.

3. Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia y cuenta con un acceso unitario.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

4. Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificación u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

SECCIÓN 2ª.- TIPOS EDIFICATORIOS BÁSICOS

ARTÍCULO 138. Clases

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras o adosada, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con dos linderos laterales.

Presenta modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

2. Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

CAPÍTULO II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 139. Superficie neta de la parcela

Es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

ARTÍCULO 140. Superficie edificable total

Es el valor que puede señalar el Planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

ARTÍCULO 141. Superficie edificada total

1. Superficie edificada total es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio. La superficie edificada total de un edificio se calculará del siguiente modo:

Computarán:

a) Todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de la planta baja y de las alzadas (bajocubierta, ático, piso, y entreplanta) cuya altura libre supere 1,50 m. incluso la superficie de los cuerpos volados cerrados

b) El 50% de las superficies cubiertas y abiertas en las plantas.

c) El 50% de los soportales y plantas bajas diáfanas porticadas de uso privado.

No computarán:

a) Los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas porticadas de uso público.

b) Las terrazas no cubiertas de las plantas alzadas.

c) La superficie de planta bajocubierta o entrecubierta si carece de posibilidades de uso. En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 m. (aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

d) La superficie de planta sótano o semisótano, que se puedan considerar como tales en función de la definición que de ellos se realiza en esta Normativa.

ARTÍCULO 142. Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable

1. Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como materialización del contenido del derecho de propiedad.

2. Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritos en la L.U.A.

3. El derecho de los propietarios de cada tipo de suelo al aprovechamiento urbanístico está fijado por la legislación urbanística autonómica, y reflejado en el Capítulo III del Título IV de esta Normativa.

ARTÍCULO 143. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso característico o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. En el Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado, constituye el paramento base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos. Se distingue:

a) Edificabilidad bruta: cuando el terreno de referencia es el Sector u otro ámbito de planeamiento remitido incluyendo el correspondiente a viales y demás superficies de cesión obligatoria que se deriven del planeamiento, excluidos los suelos para Sistemas Generales. Si no se indica expresamente lo contrario, el coeficiente será de edificabilidad bruta en Sectores o Estudios de Detalle.

b) Edificabilidad neta: cuando el terreno de referencia es la parcela neta, según definición del Artículo 139. Si no se indica expresamente lo contrario, se utilizará el coeficiente de edificabilidad neta en la ordenación directa en Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado ordenado directamente por el Plan General y en la ordenación pormenorizada del planeamiento realizado mediante planeamiento de desarrollo.

ARTÍCULO 144. Densidad residencial

1. En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2. El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:

a) Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

b) Módulo de vivienda tipo: mediante la cual se obtiene, igualmente el número de viviendas susceptibles de construirse en una parcela a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquel.

En este caso, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

CAPÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

SECCIÓN 1ª.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

ARTÍCULO 145. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal o fachada el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal y linderos laterales los restantes.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal o fachadas todos ellos.

ARTÍCULO 146. Dimensiones máxima y mínima de los linderos

Son las establecidas por este Plan General o por los planes que lo desarrollen, para uno o varios linderos de parcela. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros. Se determina en fichas de zonas de ordenación.

ARTÍCULO 147. Parcela mínima edificable

1. Es la establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollen para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas. Para ser edificable deberá cumplir la condición de solar o cumplir los requisitos del artículo 134.2 de esta Normativa. Se determina en fichas de áreas de ordenación.

2. Quedan exceptuadas de las condiciones de parcela mínima o fachada mínima las parcelas entre edificios colindantes ya construidos, y los edificios Catalogados o señalados con Volumen Existente (V.E.) y Edificación Existente (E.E.).

ARTÍCULO 148. Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones

Es la establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollen e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

ARTÍCULO 149. Relación entre edificación y parcela

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

ARTÍCULO 150. Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en el presente Plan General las siguientes:

a) Alineación: es 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. Podrá coincidir o no con la línea de fachada.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

ARTÍCULO 151. Definición de las referencias altimétricas del terreno

1. Sirven para determinar la proyección horizontal vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. El presente Planeamiento emplea las siguientes referencias:

a) Rasante: 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) Cota natural del terreno: 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.

ARTÍCULO 152. Definición de las referencias de la edificación

1. En la regulación de este Planeamiento se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

Las parcelas situadas sobre Suelo Urbano podrán mantenerse abiertas, sin cerramiento alguno, siempre que, a juicio del Ayuntamiento, por razones de seguridad o salubridad no supongan riesgo para las personas. Si dicho riesgo existiera o el propietario solicitara vallarla, se cerrará con materiales resistentes que impidan el acceso normal a las personas y de tal forma que ofrezca suficientes condiciones de seguridad y cumpla con las condiciones estéticas de este Plan General.

En caso de que el Ayuntamiento considere que existe el citado riesgo, acordará la orden de ejecución pertinente que comunicará al propietario de la parcela.

Todo vallado de parcela deberá ajustarse a las alineaciones determinadas en este Plan.

El vallado de fincas no urbanas se regulará por las normas establecidas para el Suelo No Urbanizable en lo referente a retranqueos.

b) Plano de fachada: 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 de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de fachada: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

ARTÍCULO 153. Separación a linderos o Retranqueo a linderos

1. Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el Planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

ARTÍCULO 154. Retranqueo a alineación o a fachada

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos. Se determinan en fichas de zonas de ordenación para Suelo Urbano.

ARTÍCULO 155. Separación entre edificios

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

ARTÍCULO 156. Fondo edificable

Señala, cuantitativa y no gráficamente, 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, medida perpendicularmente a ésta. En su medida no se computarán los vuelos.

ARTÍCULO 157. Área de movimiento de la edificación

Será el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

SECCIÓN 3ª.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**ARTÍCULO 158. Superficie ocupable u Ocupación**

1. Se entiende por superficie ocupable u ocupación la superficie de la parcela neta edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.
b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta edificable.

c) 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 que sea de aplicación

d) Gráficamente en los planos de ordenación.

3. Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, incluso cuerpos volados cerrados sobre parcela, aunque sea con materiales transparentes.

ARTÍCULO 159. Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela. Tendrá la consideración de espacio libre privado.

SECCIÓN 4ª.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS**ARTÍCULO 160. Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

Son las dimensiones en planta definidas por el Planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

ARTÍCULO 161. Cota de nivelación

1. Se define en el Planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la correspondiente al punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan. Se considerará cuerpo independiente los correspondientes a los tramos de alineación recta cuya diferencia de rasante sea igual o superior a 3 m.

ARTÍCULO 162. Altura Habitable

Altura habitable del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde la cota de nivelación hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

ARTÍCULO 163. Altura en Número de Plantas

Es el número de plantas habitables del edificio contando como tal la planta baja, las plantas alzadas.

Se excluyen sótanos, semisótanos y bajocubiertas.

ARTÍCULO 164. Altura de Fachada

1. Magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en cada fachada y la cota de nivelación en dicho punto.

2. Se entiende como línea ficticia de cornisa:

a) En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte inferior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
b) En hastiales, testers, piñones, medianiles, etc: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

ARTÍCULO 165. Altura Total

Magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio) y la cota de nivelación.

ARTÍCULO 166. Medición de altura

1. Cómputo de altura: Es la señalada por el Planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio. La altura máxima en estas Norma se referirá a la altura habitable o altura de fachada en los edificios con cubierta inclinada, según esté limitada en su ficha correspondiente y a la altura habitable en los edificios con cubierta plana.

2. En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja hasta tres metros por encima de la altura máxima en la alineación de la vía más alta, no superándose la altura máxima en la calle superior ni las pendientes máximas.

3. Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir los elementos especificados en el artículo 168 de estas Normas.

4. Con carácter general, la altura máxima permitida será el resultado de la aplicación de las siguientes especificaciones:

a) Edificación con fachada a una sola calle o vía pública: La altura máxima, según lo expresado anteriormente, será la señalada la Documentación Gráfica o en Fichas de Áreas de Ordenación.

b) Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas: La altura máxima será la señalada en la Documentación Gráfica o en Fichas de Áreas de Ordenación para cada vía pública, aplicando lo señalado en el párrafo segundo del punto 1 de este artículo.

c) Edificación con fachada a dos vías públicas que forma esquina respecto a ellas:

Se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, aplicando la altura máxima señalada en la Documentación Gráfica o en Fichas de Áreas de Ordenación.

d) Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forma dos o más esquinas respecto a ellas:

I. Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso, según lo expuesto en los párrafos anteriores.

II. Cuando se señale expresamente en la Documentación Gráfica la altura máxima en sólo una de las vías públicas, significará que la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la correspondiente parcela o solar, única y exclusivamente, alcanzando, en el resto de las calles la altura que corresponda.

5. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

ARTÍCULO 167. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale 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 en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

ARTÍCULO 168. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima habitable o de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones, salvo prohibición concreta en Fichas de Áreas de Ordenación:

a) Una planta de uso residencial, siempre que se halle inscrita dentro del plano de 40 ° desde la altura máxima (medida en línea de fachada), tanto por las fachadas como por los patios de manzana, no excediendo la altura máxima total o de cumbrera en más de (4) metros.
b) Instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción, o acondicionamiento de aire, depósitos de agua, cajas de escaleras, chimeneas y ventanas abuhardilladas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

3. Las Normas específicas de zona podrán modificar los parámetros anteriormente transcritos.

ARTÍCULO 169. Altura de piso

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

ARTÍCULO 170. Altura libre de piso

1. 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 hubiera.

2. Las alturas máximas y mínimas, en medida libre, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

Nombre de planta máxima mínima

Sótano y Semisótano No se limita 2,25 m.

Planta Baja 5,00 m 2,50 m.

Entreplanta No se limita 2,20 m

Plantas alzadas No se limita 2,50 m.

- Para uso distinto del residencial la altura de planta baja será superior a 3 m.

- La altura libre mínima en pasillos, cuartos de aseo y cocinas de edificaciones destinadas a vivienda podrá ser de 2,20 m.

- La altura libre mínima estricta, en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los parámetros superior e inferior, será de 2,10 m., hasta un máximo del 10 % de la superficie útil del local.

- Las plantas de aprovechamiento bajo cubierta, con techos inclinados, se considerarán habitables en las siguientes condiciones:

- El 20 %, como mínimo, de cada pieza habitable, tendrá una altura mínima de 2,20 m.

- No se computarán como superficie útil los espacios de altura menor a 1,50 m.

- La altura libre mínima estricta, en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los parámetros superior e inferior, será de 2,10 m., hasta un máximo del 10 % de la superficie útil del local.

- En edificios catalogados o con algún tipo de protección, se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

ARTÍCULO 171. Planta

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

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un ochenta por ciento (80%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. En solares recayentes a dos calles no concurrentes, con distinta rasante, se dividirá el solar longitudinalmente por la mitad, ligando cada porción a una rasante y se aplicará el concepto definido en el párrafo anterior a cada una de estas porciones en función de la rasante que le afecte.

b) Semisótano: se entiende por tal aquel volumen que, construido en parte bajo rasante, no supera en su techo la altura de un (1) metro respecto de la rasante. En solares recayentes a dos calles no concurrentes, con distinta rasante, se dividirá el solar longitudinalmente por la mitad, ligando cada porción a una rasante y se aplicará el concepto definido en el párrafo anterior a cada una de estas porciones en función de la rasante que le afecte.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Entreplanta: planta intermedia incluida en el volumen general de planta baja, con ocupación máxima del 50 % de la superficie útil de dicha planta baja. La entreplanta deberá tener acceso directo por el local de planta baja, al que necesariamente estará vinculada como unidad indivisible de uso o negocio, no pudiendo constituirse en local independiente. No computará a efectos del número de plantas pero sí a los efectos de edificabilidad.

e) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, con las limitaciones del artículo anterior.

f) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajocubierta: 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 inclinada.

ARTÍCULO 172. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, solaneras, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados, marquesinas, toldos, etc. Las condiciones establecidas en este artículo son genéricas sin perjuicio de que prevalezcan las establecidas específicamente para cada Área de Ordenación.

LIMITACIONES GENÉRICAS

a) Con carácter general podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y secundarias de los edificios, tan sólo a partir de planta primera.

b) No se permiten vuelos en calles menores de 6 m de anchura. Se admiten sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máximas de 0,40 m. Se exceptúan las existentes en edificios catalogados.

c) El máximo vuelo permitido será de 1,50 m y su altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m, sin que la relación vuelo/altura sea superior a 0,30. Los vuelos en ningún caso podrán ser mayores de la anchura de la acera, si ésta existiera.

d) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm. De esta limitación quedan excluidos los aleros e) No se admiten vuelos en patios cerrados que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios, con excepción de los aleros

CONCEPTOS Y LIMITACIONES ESPECÍFICAS

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o repisa de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 cm de anchura y cuya longitud no supere los 140 cm. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 cm.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura.

Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de fachada más de cien centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

No se podrán disponer cuerpos volados cerrados en una longitud superior al 50 % de la correspondiente a la fachada del edificio, medida en horizontal, multiplicado por el número de plantas excluida la baja y siempre manteniendo una distancia de la medianería igual o mayor que el saliente.

f) Se entiende por alero la parte inferior de un tejado que sobresale del muro de fachada. El vuelo de los aleros podrá superar en 0,50 m el vuelo máximo permitido para balcones y miradores y será de 0,70 m como máximo, en caso de que no existan vuelos.

g) Se autorizan marquesinas en planta baja.

La altura mínima desde la acera será de 3 m y su saliente no superará 1/10 de la anchura de la calle ni los 3 m y, en todo caso no rebasará la línea situada a 0,50 m hacia el interior, del bordillo exterior de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente.

Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones.

No desaguarán la lluvia a la vía pública sino a la instalación general del inmueble, mediante la canalización adecuada.

h) Se autorizan toldos de locales comerciales y hostelería en planta baja.

La altura mínima desde la acera será de 3 m y su saliente no superará 1/10 de la anchura de la calle ni los 3 m y, en todo caso no rebasará la línea situada a 0,50 m hacia el interior, del bordillo exterior de la acera, respetando en todo caso el arbolado existente.

Asimismo, en calles sin aceras, no invadirán la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco metros en calles de una dirección y de seis en calles de dos direcciones.

2. Se entiende por porches o soportales a efectos de esta ordenanza aquellos espacios cubiertos que se forman al retranquear la fachada del edificio en planta baja y se abren a través de arcadas, pilares o columnas al viario o espacio libre público. Las condiciones establecidas en este artículo son genéricas sin perjuicio de que prevalezcan las establecidas específicamente para cada Área de Ordenación.

En las zonas que se señalan en planos, se exigirá que en los edificios se construyan en los solares afectados, la apertura de porches para uso público.

Tendrán un fondo mínimo de 3 m y una altura libre igual que la de la planta baja del edificio. El grueso máximo de los pilares hacia su interior será de 50 cm.

El tratamiento estético y constructivo de los porches deberá ser objeto de un estudio detallado a contemplar en el Proyecto de edificación.

ARTICULO 173. Chaflanes

1. En Suelo Urbano, en la edificación de los solares en equina, será exigible dejar sin construir al menos en los primeros 3,50 m de altura, el triángulo simétrico respecto a la bisectriz del ángulo de fachadas que resulte limitado por las mismas y por una nueva línea perpendicular a la bisectriz, de la siguiente longitud mínima:

a) 5 m en las zonas de edificación en manzana cerrada (Áreas Intensivas)

b) 8 m en las zonas de edificación abierta (Áreas Semiintensivas, Equipamiento de edificación abierta, Industria Básica o Servicios Industriales).

2. Dicho chaflán será exigido con generalidad, salvo en los siguientes casos:

a) Solares en esquina de dimensión igual o menor a 100 m²n medidos descontando el chaflán.

b) Edificios en calles de protección especial de ambientes y núcleos rurales.

c) Lugares en que la línea de edificación actual dé lugar a un chaflán mayor o en los que la línea de edificación esté señalada en planos, dando lugar a un chaflán mayor.

d) Esquina con calle peatonal

e) Industria en naves nido (Industria Auxiliar)

3. En todos los casos, para el cálculo del volumen del edificio a construir, será computable la superficie de chaflán, siendo la cesión posterior a la edificación la citada superficie.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA**ARTÍCULO 174. Definición**

Se consideran condiciones estéticas las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

ARTÍCULO 175. Objeto

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, de acuerdo con el artículo 157 de la Ley Urbanística de Aragón. La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las zonas o ámbitos de Planeamiento.

ARTÍCULO 176. Condiciones generales

1. Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno, de acuerdo con el artículo 157 de la Ley Urbanística de Aragón. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo.

2. Con el fin de garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada.

4. Se prohíbe la falsificación arquitectónica y el pastiche, así como todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas, no lo son en el Serrablo.

5. Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno.

6. No podrán quedar abiertos, con carácter permanente, los espacios definidos por estructuras construidas para salvar diferencias de cota del terreno.

7. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

ARTÍCULO 177. Condiciones generales de fachadas

1. Las fachadas deberán corresponder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En obras de edificios existentes que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o de cualquier otro elemento.

2. Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, este será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas las medianeras. Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. Se considera paramento exterior a todo aquel que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.

3. La colocación de conductos y aparatos de instalaciones no podrá degradar la composición general de la fachada, debiendo quedar integrados.

4. Toda modificación de fachadas existentes deberá responder a un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

Se evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de las fachadas.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas o modificaciones inadecuadas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución

de diseño unitario.

7. Las construcciones deberán responder al carácter del material con que estén ejecutadas, independientemente de que no tenga el elemento misión estructural.

ARTÍCULO 178. Condiciones generales de cubierta

1. Se cuidará especialmente el efecto cromático del material de cubierta en el entorno.

2. Los remates de chimeneas de humos y ventilación tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.

3. No se permite el uso de cubierta de fibrocemento salvo en construcciones agropecuarias o industriales.

4. Las cubiertas inclinadas deberán tener sus faldones planos, no permitiéndose quiebros o cambios de pendiente ni cóncavos no convexos.

ARTÍCULO 179. Condiciones generales de cerramientos de parcelas

1. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

2. Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en Fichas de Áreas de Ordenación, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:

a) Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de dos metros.

c) Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

3. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

ARTÍCULO 180. Condiciones en núcleos rurales

Además de las condiciones generales, en estos núcleos se deberán cumplir las siguientes:

1. Condiciones generales

a) Las construcciones deberán responder al carácter del material con que estén ejecutadas, independientemente de que no tenga el elemento misión estructural.

b) Las construcciones deberán respetar los perfiles naturales del terreno, evitando la variación artificial del mismo.

c) En actuaciones de edificación de más de una vivienda, se prohíbe la repetición exacta de diseños, así como las repeticiones seriadas de volúmenes.

d) Las edificaciones podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 20 m.

e) Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

f) La composición de las nuevas edificaciones será libre pero atendiendo a su integración en el entorno, valorando fundamentalmente la escala, materiales, texturas y colores.

g) Deberán mantenerse y recuperarse los materiales tradicionales que componen las cubiertas, fachadas, aleros, balcones, carpintería, chimeneas y elementos singulares, en obras de rehabilitación.

h) Aquellos elementos arquitectónicos tradicionales como las chimeneas, aleros, portales, ventanas, etc. que deban reconstruirse, se harán con los mismos materiales y las mismas proporciones que los originales.

i) En las áreas donde se permita la tipología de nave, éstas se atenderán a las mismas normas de materiales y colores.

2. Condiciones de fachadas

a) En general se utilizarán los materiales y calidades siguientes:

I. Piedra en tonos y texturas similares a los tradicionales existentes, en sillares, sillarejo, mampostería o aplacados con un espesor mínimo de 18 cm, con juntas enrasadas. Si se utilizan mampuestos, la junta no será superior en ningún punto a 4 cm. En las esquinas y mochetas, las piezas de piedra volverán a un mínimo de 14 cm. Se prohíben los simulados de piedra.

II. Estucos, revocos y enfoscados. Se realizarán con las texturas propias de su correcta utilización evitando las rugosas que no son propias de la zona. No se permitirán colores que no sean los de los revocos tradicionales de cal. Las gamas de ocre, tierras y grises no se aceptarán como tales.

III. Se prohíbe expresamente el ladrillo a cara vista y el bloque de hormigón visto por no ser materiales propios de la arquitectura tradicional.

IV. No se permite la utilización de materiales de cubierta, aplacados cerámicos o similares para revestimiento de paramentos de fachada.

V. No se permiten construcciones de madera, debiendo revestirse exteriormente con los materiales señalados.

b) Se prohíben los vuelos cerrados sea cual fuere su material de cerramiento.

c) Se permite la colocación de rútolos en planta baja, y adosados a fachada, de forma y tamaño que se integren en la misma, evitando elementos discordantes con el entorno. Se prohíben los rútolos perpendiculares a fachada o colocados en medianeras, excepto en reclamos publicitarios en carreteras de la red nacional o autonómica.

d) Las fachadas que originalmente estaban revestidas de los antiguos morteros de cal, deberán rehabilitarse con similar revestimiento.

e) En las fachadas de piedra vista originales que tengan que ser reformadas, se utilizarán piedras de idéntica calidad y color y, si es posible, idéntica procedencia.

3. Cubiertas

a) Las cubiertas deberán ser inclinadas. Se admiten terrazas o cubiertas planas en un 15 % de la superficie total del edificio.

b) Deben ser sencillas, prioritariamente a dos aguas y responder claramente al volumen sobre el que se sitúan. La pendiente deberá ser entre 35 % y el 70 %

c) Los faldones deberán ser planos. Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa.

d) Las cubiertas se terminarán con el material tradicional del lugar. Si fuera laja de piedra, se admitirán otros tipos de teja, siempre que se garantice la adecuación cromática al conjunto. Se admiten cubiertas de teja cerámica o de cemento en colores terrosos o rojizos-terrosos.

e) No se permite el uso de cubierta de fibrocemento o chapa metálica salvo en construcciones agropecuarias o industriales. En las fichas correspondientes se especificará en qué zonas se prohíbe, asimismo, estos materiales para cualquier construcción, dentro de su delimitación urbana.

f) Los remates de chimeneas de humos y ventilación tendrán un tratamiento acorde con las soluciones tradicionales del entorno.

g) Las cubiertas se terminarán en cornisas o aleros. Estos se vincularán a su proceso constructivo, evitándose mixtificaciones y simulados. Se prohíben los petos.

h) Las buhardillas se tratarán de forma tradicional, como elementos aislados y no seriados, permitiéndose un máximo de ocupación de la cubierta del 3 %.

ARTÍCULO 181. 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 afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50 % de su superficie.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

7. Los árboles expresamente protegidos, señalados en planos, deberán ser conservados en su lugar tanto si se trata de espacio público como privado.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 182. Definición

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

ARTÍCULO 183. Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 19 de estas Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 184. Condicionamiento general

El presente Plan General remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro. Entre otras:

1. Código Técnico de la Edificación

2. Ordenanza Municipal de Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

3. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación: R.D. 401/2003, del 4 de abril, y Orden de 14 de mayo de 2003 que lo desarrolla.

ARTÍCULO 185. Condiciones generales de servicios e instalaciones sanitarias

1. Todo edificio ubicado en Suelo Urbano deberá disponer en su interior de agua corriente potable, conforme a su uso y destino; de la necesaria instalación de energía eléctrica; red de evacuación de aguas residuales y pluviales conectadas a la red general de saneamiento.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos que tengan vertido a la red general de alcantarillado.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en las cubiertas por medio de canaleras, limas y bajantes que verterán al alcantarillado, quedando prohibido su vertido directo a la vía pública. Esto no será obligatorio en los núcleos rurales.

4. En todo proyecto de vivienda será obligatoria la instalación de calefacción y agua caliente sanitaria. Esta se realizará según Normativa vigente de aplicación.

5. Los edificios deberán reunir, según su uso y destino, las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente, contando con los servicios sanitarios que se definen en las respectivas Ordenanzas según los usos.

ARTÍCULO 186. Condiciones de accesibilidad

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación así como el Decreto 19/1999 de 9 de febrero del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

ARTÍCULO 187. Escaleras y ascensores

1. Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE- CPI 96 de «Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios» o Norma que la sustituya, si las condiciones fueran más restrictivas de las enunciadas en el punto 3 de este artículo.

2. Será obligatoria su instalación en todos los edificios, salvo viviendas unifamiliares, que cuenten con tres o más plantas desde el portal de entrada (Baja + 2) y en número no inferior a un ascensor por cada 18 viviendas o fracción.

3. Como mínimo, las escaleras de edificios de vivienda plurifamiliares tendrán las siguientes características:

a) Anchura

- Hasta 16 viviendas será igual o superior a 1,00 metros.

- De 17 a 48 viviendas será igual o superior 1,20 metros.

b) Número de escaleras

Una escalera cada 48 viviendas o fracción. Siempre existirá un mínimo de una. En caso de ser necesaria más de una escalera, podrá sustituirse cada escalera añadida por dos ascensores, siempre que se cumplan las condiciones de la NBE- CPI.

c) Dimensión de los peldaños

- Huella mínima: 28 cm libres

- Tabica máxima: 18,50 cm libres

- Número máximo de peldaños por tramo: 16

- Sólo se permitirán escaleras compensadas en viviendas unifamiliares

d) Rellanos

La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.

e) Ventilación e iluminación

En general se exige iluminación y ventilación exterior con tantos huecos como número de plantas y con dimensión mínima de 0,50 m².

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, para edificios de cuatro plantas como máximo. La superficie del lucernario será como mínimo de los 2/3 de la de la caja de escalera. En todo caso, será preciso asegurar una buena iluminación artificial (50 lux) y si es necesario, ventilación artificial con un mínimo de un colector con sección de 300 cm² por cada cinco plantas o fracción y sistema de 6 renovaciones por hora.

ARTÍCULO 188. Portales

1. Se entienden por tales los locales que se desarrollan entre la puerta de entrada del edificio de viviendas y las escaleras y ascensores. Las dimensiones mínimas serán las siguientes sin perjuicio de que se deberá cumplir la Normativa de Protección Contra Incendios en los Edificios en vigor. No son de aplicación para viviendas unifamiliares.

2. Queda prohibido establecer en los portales cualquier tipo de comercio o industria.

3. Deberán suprimirse las barreras arquitectónicas cuando sea obligatoria la instalación de ascensor.

4. En cualquier edificio de vivienda plurifamiliar el acceso a las mismas se realizará a través de portal, no permitiéndose el acceso directo a viviendas sitas en planta baja desde la vía pública

5. Dimensiones mínimas

a) En edificios de dos a diez viviendas

I. Distancia mínima desde la entrada de la calle al arranque de la escalera o ascensor: 2 metros

II. Anchura mínima del portal: dos metros

III. Superficie útil mínima del portal: 4 m²

- b) En edificios de once viviendas en adelante
- I. Distancia mínima desde la entrada de la calle al arranque de la escalera o ascensor: 4 m
 - II. Anchura mínima del portal: dos metros.
 - III. Superficie útil mínima del portal: 8 m²
- ARTICULO 189. Garajes - aparcamiento
1. Se deberán cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en las Ordenanzas de las Áreas de Ordenación. Para las construcciones que se realicen sobre solar ubicado dentro del Suelo Urbano que, por sus dimensiones, forma o situación, hagan inviable la construcción de aparcamientos para su aprovechamiento normal, deberá justificarse dicha imposibilidad en el proyecto técnico y ésta podrá ser aceptada por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos.
 2. Condiciones generales.
 - a) Los garajes - aparcamiento dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, y en el que no podrán desarrollarse ninguna actividad.
 - b) Todos los edificios en los que se alberguen vehículos deberán cumplir las normas de diseño de la NBE- CPI- 96. Norma Básica de la Edificación. Condiciones de protección contra incendios.
 3. Condiciones de los garajes - aparcamiento de uso público, y de los de uso privado.
 - a) Usos permitidos.
 - I. Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje - aparcamiento, sólo se permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
 - II. Podrán instalarse en el garaje - aparcamiento cuartos trasteros.
 - III. A efectos del cómputo de superficie de garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren los párrafos anteriores.
 - b) Altura libre.
 - I. En garajes-aparcamiento se admite una altura libre mínima estricta de 2 m. en cualquier punto.
 - c) Instalaciones.
 - I. Los garajes-aparcamiento de superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo.
 - II. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.
 - III. En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.
 - IV. El recinto del garaje o aparcamiento, situado en edificio de otros usos deberá estar aislado acústicamente de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados que garanticen un aislamiento al ruido aéreo de 65 dbA.
 - V. Sólo será admisible la ventilación natural en locales de planta baja y semisótano con fachadas al exterior y con aberturas para ventilación permanentes, independientes de los accesos. Si las aberturas están en una sola fachada exterior, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,8 % de la superficie útil del local. Si las aberturas están en paredes opuestas o adyacentes, la superficie total de las mismas será, como mínimo, el 0,5 % de la superficie útil del local.
 - VI. La ventilación forzada es obligada en los locales de planta sótano y admisible en aquellos locales de otras plantas que adopten este sistema.
 - VII. Deberá asegurarse una renovación mínima de 15 m³/hm² de superficie de garaje o de seis renovaciones por hora, si se trata de local con altura mínima de 2,50 m.
 - VIII. El caudal de ventilación por planta se repartirá, como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.
 - IX. Las bocas de salida de aire se situarán a una altura del suelo no superior a 0,60 m y estarán distribuidas de tal forma que se consiga un eficaz barrido de los gases.
 - X. El sistema de ventilación dispondrá de un dispositivo automático temporizado que asegure las renovaciones mínima, con independencia de si se instalan o no detectores de CO.
 - XI. En garajes con superficie superior a 250 m² o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección o medida de monóxido de carbono, homologados, directamente conectados al sistema de ventilación forzada y regulados para que, en ningún caso, las concentraciones superen la cifra de 50 p.p.m.
 - XII. Será obligatoria la instalación de un detector, como mínimo, por cada planta y cada 500 m² de superficie útil.
 - XIII. La extracción forzada del aire deberá realizarse mediante chimeneas adecuadas para el uso exclusivo del garaje y, en general, siguiendo lo reglamentado por las disposiciones industriales vigentes.
 - XIV. La calefacción y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, deberán disponerse de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, prohibiéndose que las aberturas de las chimeneas puedan dar al local del garaje.
 - XV. La iluminación artificial se realizará exclusivamente con lámparas eléctricas debidamente protegidas en función del uso del local y las instalaciones de energía en general se realizarán en base al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Disposiciones Complementarias.
 - d) Accesos.
 - I. Se tendrá en cuenta para su ubicación lo dispuesto en el punto 2.5. de este artículo.
 - II. Los garajes - aparcamiento de menos de 1.000 m² útiles tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho; en los de más de 1.000 m², el ancho mínimo del acceso será de 3 ó 4 m., según den a calles de más de 15 m. o menores de 15 m., respectivamente.
 - III. Los de 1.000 a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con uno peatonal de ancho mínimo de un metro.
 - IV. En los de más de 2.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además un acceso peatonal de 1 m.
 - V. Los accesos por rampa a garaje - aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 metros de ancho y 5 metros de profundidad entre la línea de fachada y el inicio de la rampa. En ningún caso el recorrido de las puertas invadirá el espacio público.

VI. En el supuesto de acceso unitario o doble en viviendas unifamiliares, podrá reducirse la profundidad del espacio citado a 3 m. Para que sea aplicable esta reducción, será condición inexcusable que el vallado o cerca laterales a la salida de la rampa permitan una buena visibilidad, que no deberá disminuirse mediante setos o cualquier otro elemento vegetal.

VII. Este espacio horizontal de espera no será necesario en el caso de viviendas unifamiliares que no tengan acceso directo a la vía pública. En general, cuando no coincida la alineación de fachada con la alineación de parcela, el espacio horizontal se tomará entre esta última y la rampa.

e) Paso de vehículos sobre la acera.

I. Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.

II. El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:

III. Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio...).

IV. Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia del tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

V. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de las Normas de la concesión de vados y sus correspondientes licencias del Ayuntamiento de Sabiñánigo.

VI. El rebaje del bordillo de la acera, cuando sea necesario, se realizará de acuerdo con las instrucciones que el Ayuntamiento estipule, previa solicitud del mismo según artículo 8 de la Ordenanza reguladora de las Normas de la concesión de vados y sus correspondientes licencias del Ayuntamiento de Sabiñánigo.

f) Plaza de aparcamiento.

I. Se entiende por plaza de aparcamiento normalizada un espacio mínimo de 2,40 m. por 4,80 m., con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos y que cumple las exigencias del punto 2.7. de este artículo.

II. Las exigencias del número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a estas plazas normalizadas. Las que no reúnan los requisitos serán admitidas, pero no computarán como plazas normalizadas a efectos del cumplimiento de la exigencia de un número de plazas mínimo.

III. Las plazas no normalizadas especificarán su carácter claramente en el plano de distribución del proyecto con la leyenda: «Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por las Normas Urbanísticas». Dicha especificación se hará constar en las transferencias de propiedad, presentando compromiso del promotor en tal sentido.

IV. Cuando existan pilares, se admitirá medir la anchura a ejes de los mismos, si bien la dimensión libre entre sus caras no será inferior a 2,05 m.

V. Las plazas dobles contarán como normalizadas ambas exclusivamente en el supuesto de viviendas unifamiliares. En el resto de los casos, exclusivamente la exterior, si cumple el resto de condiciones exigibles.

g) Pasillos.

I. El pasillo mínimo de circulación es una banda de 2,50 m. en garajes inferiores a 1.000 m² útiles y de 3 m. de ancho en garajes superiores a 1.000 m² útiles, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.

II. Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación se produce una maniobra de aparcamiento, condicionando la dimensión del pasillo de la siguiente manera:

III. Aparcamiento en batería, o con un ángulo entre 60° y 90° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4,50 m.

IV. Aparcamiento con un ángulo entre 45° y 60° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4 m.

V. Aparcamiento con un ángulo inferior a 45° sexagesimales: ancho mínimo del pasillo, 3,50 m.

VI. Pasillos sin maniobra o con aparcamientos longitudinales. En este caso, las plazas tendrán 5 m. de longitud, como mínimo.

VII. Los supuestos b, c y d son válidos para pasillos en sentido único.

VIII. Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior igual o superior a 4,50 m.

IX. A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en pasillos de dirección única, y diferenciadas en los pasillos de doble dirección. En este segundo caso, se exceptúan las plazas situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan un recorrido superior de 10 m. marcha atrás.

X. Las anchuras mínimas han de medirse entre los límites de las plazas o cara más próxima de pilares.

XI. Se señalarán en el pavimento las plazas y pasillos de acceso, con su sentido de circulación, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y actividad.

h) Rampas y Montacoches.

I. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% en garajes inferiores a 1.000 m² útiles y de 16% en garajes superiores a los 1.000 m² útiles, y las rampas en curva no sobrepasarán en ningún caso una pendiente del 12%, medida por su línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el extremo, será superior a 6 m.

II. Cuando existan dos o más plantas, el ancho de las rampas será el correspondiente a considerar la superficie de cada planta y de las que hayan de tener salida por la misma rampa.

III. Cuando las rampas de garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la normativa autonómica sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado de al menos un metro, paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.

IV. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches; cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción.

El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 4,40 m. En los de veinte plazas o menos podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

i) Mancomunidad de garajes-aparcamiento.

I. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento de dos o más parcelas, así como las servidumbres de acceso a que se establezcan, si bien la dimensión a considerar será la acumulada por todos los garajes intercomunicados.

j) Condiciones de explotación.

1. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente cara a su fácil comprobación.

II. Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en zonas industriales.

III. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales, operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

ARTÍCULO 190. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Toda vivienda será exterior. Se definirá la condición de vivienda exterior como aquella que cumple alguna de las condiciones siguientes:

a) Tiene huecos de estancias a una calle o plaza en una longitud mínima igual a 4 m

b) Tiene huecos de estancias a un espacio libre público en una longitud mínima igual a 4 m

c) Tiene huecos de estancias a un espacio libre privado que dé frente a vial o espacio libre público en una longitud mínima igual al frente de fachada mínimo señalado para cada zona.

d) Tiene huecos de estancias a un espacio interior en el que se pueda inscribir un círculo de 16 m de diámetro.

2. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

3. Todas las piezas habitables en viviendas tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

4. En las cocinas, será obligatoria la colocación de un conducto de ventilación activada y otro de evacuación de humos hasta la cubierta.

5. En los baños, retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y aire acondicionado, basuras, garajes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada, que tendrá dimensiones suficientes para garantizar la renovación de aire para cada caso determinado.

6. No podrá utilizarse el mismo conducto para ventilación y para evacuación de humos y gases de cocinas, calderas de calefacción y agua caliente sanitaria, etc.

ARTÍCULO 191. Condiciones de evacuación de humos y gases

1. Los humos y gases, producto de combustión o actividades, no podrán evacuarse al exterior directamente por las fachadas a vía pública, ni por las de patios, debiendo elevarse, mediante conductos apropiados, por encima de la cumbre de la cubierta propia una longitud mínima de 1,00 m e igual altura por encima del dintel de pieza habitable de todo edificio actual situado en un radio inferior a 15 m.

2. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h se exigirán los mismos requisitos respecto a los edificios existentes, ubicados entre los 15 y los 50 m de radio.

3. Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas que cumplan los requisitos anteriores en los siguientes casos:

a) Garajes con superficie superior a 250 m²

b) Hornos incineradores e industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación

c) Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías y similares

d) Calefacciones, limpiezas de ropa, tintorerías e instalaciones de pintura

e) Locales en planta baja de edificios de nueva construcción; una por cada 100 m² útiles o fracción

4. No será obligatoria la instalación de chimenea para los aparatos domésticos que, por su especial tecnología y normativa que los regule, no requieran de tal instalación en las condiciones antes citadas y técnicamente quede suficientemente justificado y comprobado su correcto funcionamiento.

5. En general, se cumplirá lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de emisiones de humos y niveles de inmisión y emisión, así como a los reglamentos y ordenanzas industriales correspondientes en cada caso.

ARTÍCULO 192. Condiciones de utilización de sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente natural o forzada.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Se permiten en edificios de varias viviendas dependencias al servicio de la comunidad como cuartos de máquinas de ascensor, calefacción, agua caliente, electricidad, depósitos de combustible o agua, locales trasteros, garajes, etc, sin perjuicio de las características constructivas que deba reunir cada uno y trámites y autorizaciones necesarios en función de su uso específico

4. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando estén vinculadas a la planta superior en viviendas unifamiliares y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

ARTÍCULO 193. Patios

1. Se define como patio el espacio no edificado en altura situado dentro de la parcela edificable.

Pueden ser abiertos o cerrados.

2. Patios cerrados

a) Los patios cerrados tendrán una superficie mínima tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la altura de la edificación y siempre mayor de 3 m. Se medirá como altura de la edificación la real del patio hasta el encuentro de los paramentos verticales del mismo con la cubierta.

b) Las lucas y balcones que a ellos se abran tendrán una distancia recta libre mínima de 3 m a la pared frontal, medida perpendicular a la fachada del patio.

c) Se podrán mancomunar patios interiores o de manzana, de manera que se garanticen las dimensiones mínimas anteriores de los patios resultantes, quedando dicha mancomunidad registrada posteriormente al otorgamiento de la licencia, mediante escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre entre las parcelas colindantes.

d) Las particiones de los patios interiores no sobrepasarán los 2 m. de altura y garantizarán las condiciones de luces rectas exigidas en viviendas unifamiliares de una planta.

e) El acceso a los patios, para su conservación y limpieza, se realizará a través de los elementos comunes del inmueble o de las dependencias privadas.

f) Se permiten elementos volados en patios interiores siempre que no afecten a las dimensiones mínimas exigidas.

g) No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

3. Patios abiertos

a) No tendrán consideración de patio abierto los de profundidad menor de 1,50 m que no tengan huecos en los planos laterales

b) La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad, medida perpendicular al plano de la fachada, será como máximo igual a 1,5 veces el frente abierto a fachada.

TÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 194. Clasificación de Suelo Urbano

Constituye el Suelo Urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en concordancia con el 13 de la L.U.A., o aquel que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.

ARTÍCULO 195. Gestión de Suelo Urbano. Unidades de Ejecución

1. La Gestión del Suelo Urbano No Consolidado se realizará con la delimitación y desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución, según señala el artículo 99 de la L.U.A.

2. Las Unidades de Ejecución se determinarán en planos o serán delimitadas con posterioridad a la aprobación de este Plan General según el procedimiento previsto en el artículo 61 de la L.U.A. para los Estudios de Detalle.

3. La delimitación posterior de nuevas Unidades de Ejecución no contenidas en el presente Plan General, la supresión de las contempladas en él, o la modificación de éstas en ningún caso tendrá el carácter de Modificación del Plan General, sino que tiene la consideración de Modificación de Instrumento de Gestión (no de planeamiento), por lo que se tramitará según el procedimiento previsto en el artículo 61 de la L.U.A. para los Estudios de Detalle

4. Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la ineficacibilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Actuación.

5. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, será el 90% del Aprovechamiento Medio de la misma, calculado según señala el artículo 101.2 de la L.U.A. Excepto en el caso previsto en el artículo 102.1 de la L.U.A. respecto a las operaciones de rehabilitación y reforma integral en Suelo Urbano No Consolidado, en que se corresponde con el aprovechamiento objetivo señalado por el planeamiento.

ARTÍCULO 196. Regulación de los distintos ámbitos de ordenación

Se distinguen las siguientes áreas de ordenación:

1. Ámbitos de ordenación directa. Ordenados de modo directo y finalista cuyos parámetros quedan definidos según planos y para las distintas áreas de ordenación en las siguientes Fichas, que se incluyen a continuación.

2. Ámbitos de planeamiento diferenciado. Ordenados según instrumentos de planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva anterior a la de este Plan General, o en trámite de aprobación, que quedan incorporados al mismo. Se señalan en planos y son los siguientes.

ÁREA DE PLANEAMIENTO NÚCLEO PLANOS EN QUE SE DEFINE

1 Plan Parcial «Esquiñones» Sabiánigo 1

2 Plan Parcial «Montecasona» Sabiánigo 1 y 2

3 Plan Parcial «Llano de Aurín» Sabiánigo 2, 4 y 5

4 E.D. «Manzana Calles Zaragoza, Urquijo y Santa Orosia» Sabiánigo 3

5 E.D. «Manzana Calles Autonomía de Aragón, Urquijo y Santa Orosia» Sabiánigo 3

6 P.E.R.I. «Manzana Calles Aragón, Urquijo y Valle del Tena» Sabiánigo 3

7 E.D. «Manzana Calles Aragón y Santa Elena» Sabiánigo 3

8 E.D. Manzana esquina calles Ciudad de Fraga y Serrablo Sabiánigo 4

9 E.D. de la U.A. 30, en esquina C/ Serrablo, Plaza de Azpe y Calle Polígono Industrial Sabiánigo 4

10 P.E.R.I. Antiguo Sector nº 12 Sabiánigo 5

11 E.D. en solar entre C/ Ramón y Cajal y Plaza de Cervantes Sabiánigo 6

12 E.D. Esquina Avda. Huesca con Travesía Avda. Huesca (Asepeyo y Centro de Salud) Sabiánigo 6

13 Plan Parcial «Puente Sardas» Sabiánigo 8 y 9

14 Plan Parcial «Terrenos del antiguo acuartelamiento» Sabiánigo 8 y 9

15 Estudio de Detalle de la parcela A- 1.4 de la U.A. 26- 27 Sabiánigo 8

16 Estudio de Detalle de la parcela A- 2 de la U.A. 26- 28 Sabiánigo 8

17 Estudio de Detalle de la parcela D- 1.4 de la U.A. 26- 29 Sabiánigo 8 y 9

18 Plan Parcial «Cooperativa de viviendas Virgen del Pilar» Sabiánigo 8 y 9

19 Plan Especial del núcleo de Isín Isín 9

20 Estudio de Detalle en la manzana entre C/ San Miguel, C/ Baja y Camino de Jaca Senegüé 25

21 P.P. Sector Sorripas Sorripas 26

22 Plan Parcial «Campo de Golf de Latas» Latas 1

3. Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que este Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Protección y Mejora o Reforma, o bien de ordenación detallada por pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

- Los señalados en planos, según las especificaciones de éstos o de las Fichas correspondientes.

- Los núcleos rurales con ordenación genérica quedan remitidos a Planes Especiales de Protección y Mejora, Reforma o Mixtos. En tanto no se redacten, sólo se podrán realizar obras sobre las edificaciones existentes para su puesta en valor, cualquiera que sea su estado y de acuerdo con las Normas contenidas en el Plan General.

FICHAS DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA

ÁREA Nº 1. INTENSIVA CENTRO URBANO

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.2 y 6.3)

USOS

PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Producción industrial (2.1 y 2.2) en p.b. y con potencia inferior a 20 CV, comercial (3.1, 3.2, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.1 y 3.7 excepto 3.7.1), equipamiento (excepto 4.1.4, 4.7 y 4.8), terciario (excepto 5.3.3 y 5.3.4, 5.4.7, 5.4.8 y 5.4.9), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7, transformadores eléctricos y 8.3) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada o abierta, con o sin patio
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima 100 m² con las excepciones del artículo 147
 Frente de fachada Mínimo 3 m.
 Ocupación Igual al 100 % en p.b. Salvo que se supere la edificabilidad máxima
 Nº de plantas máximo 6 5 4 3
 Altura habitable max. 18,50 m. 15,50 m. 12,50 m. 9,50 m.
 Edificabilidad max. (a) 5,67 m²/m² 4,83 m²/m² 4,00 m²/m² 3,17 m²/m²
 Altura máxima total
 Fondo edificable (II)
 En manzana cerrada será menor o igual a 14 m.
 Las manzanas de dimensión menor o igual a 24 m tendrán patio con un fondo máximo de 1/3 de la dimensión mínima de la manzana y/6 14 m.
 Alineaciones Coincidirán con la línea de fachada.
 Retranqueos en p.b. No se permiten
 Retranqueos en p.a. Se permiten terrazas y entrantes con dimensión mínima de frente de 1,50 m.

Vuelos
 Se permiten en calles de más de 8 m de anchura.
 Saliente igual o menor 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 1 m, hasta el 80 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas y toldos no sobresaldrán más de 2 m de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 1,5 m., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. Mediante Estudios de Detalle

II. Salvo redacción de Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 80 m² de superficie útil de vivienda o fracción con un mínimo de 1 plaza/vivienda
- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de local comercial, oficinas o establecimiento público de cualquier índole.

2. En los edificios sitos en la calle Serrablo las plantas de esta calle se destinarán en un fondo de al menos 14 metros a usos comerciales, terciarios o de equipamiento.

OBSERVACIONES

a. Para el cómputo de la edificabilidad en manzanas o parcelas que tengan señalado en su interior más de un número de plantas, la edificabilidad total se obtendrá hallando la media ponderada respecto a las superficies distinguidas por diferente número de plantas, de las edificabilidades aplicables a cada una de las áreas.

b. Se permiten entreplantas.

ÁREA Nº 2. INTENSIVA SIN PATIO DE MANZANA

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.2 y 6.3)

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Producción industrial (2.1 y 2.2) en p.b. y con potencia inferior a 20 CV, comercial (3.1, 3.2, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.1 y 3.7 excepto 3.7.1), equipamiento (excepto 4.1.4, 4.7 y 4.8), terciario (excepto 5.3.3 y 5.3.4, 5.4.7, 5.4.8 y 5.4.9), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7, transformadores eléctricos y 8.3) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada sin patio de manzana

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 100 m² con las excepciones del artículo 147

Frente de fachada Mínimo 3 m.

Ocupación Igual al 100 % en p.b. Salvo que se supere la edificabilidad máxima

Nº de plantas máximo 6 5 4 3

Altura habitable max. 18,50 m. 15,50 m. 12,50 m. 9,50 m.

Edificabilidad max. (a) 5,67 m²/m² 4,83 m²/m² 4,00 m²/m² 3,17 m²/m²

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Coincidirán con la línea de fachada.

Retranqueos en p.b. No se permiten

Retranqueos en p.a. Se permiten terrazas y entrantes con dimensión mínima de frente de 1,50 m.

Vuelos

Se permiten en calles de más de 8 m de anchura.

Saliente igual o menor 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 1 m, hasta el 80 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas y toldos no sobresaldrán más de 2 m de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 1,5 m., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. Mediante Estudios de Detalle

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 80 m² de superficie útil de vivienda o fracción con un mínimo de 1 plaza/vivienda
- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de local comercial, oficinas o establecimiento público de cualquier índole.

2. En los edificios sitos en la calle Serrablo las plantas de esta calle se destinarán en un fondo de al menos 14 metros a usos comerciales, terciarios o de equipamiento.

OBSERVACIONES

a. Para el cómputo de la edificabilidad en manzanas o parcelas que tengan señalado en su interior más de un número de plantas, la edificabilidad total se obtendrá hallando la media ponderada respecto a las superficies distinguidas por diferente número de plantas, de las edificabilidades aplicables a cada una de las áreas.

b. Se permiten entreplantas.

ÁREA Nº 3. INTENSIVA CON PATIO DE MANZANA

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.2 y 6.3)

USOS

PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Producción industrial (2.1 y 2.2) en p.b. y con potencia inferior a 20 CV, comercial (3.1, 3.2, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.1 y 3.7 excepto 3.7.1), equipamiento (excepto 4.1.4, 4.7 y 4.8), terciario (excepto 5.3.3 y 5.3.4, 5.4.7, 5.4.8 y 5.4.9), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.5, 8.1.1.6,

8.1.1.7, transformadores eléctricos y 8.3) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada con patio.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 100 m² con las excepciones del artículo 147

Frente de fachada Mínimo 3 m.

Ocupación Menor o igual al 100 % en p.b.

Menor o igual al 70 % en altura

Nº de plantas máximo 6 5 4 3

Altura habitable max. 18,50 m. 15,50 m. 12,50 m. 9,50 m.

Edificabilidad max. (a) 4,33 m²/m² 3,67 m²/m² 3,00 m²/m² 2,50 m²/m²

Altura máxima total

Fondo edificable (II) Menor o igual a 12 m ó 1/3 de la dimensión menor de la manzana

Alineaciones Coincidirán con la línea de fachada.

Retranqueos en p.b. No se permiten

Retranqueos en p.a. Se permiten terrazas y entrantes con dimensión mínima de frente de 1,50 m.

Vuelos

Se permiten en calles de más de 8 m de anchura.

Saliente igual o menor a 1 m ó 1/10 del ancho de la calle, en un máximo del 50 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas y toldos no sobresaldrán más de 2 m de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 1,5 m., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. Mediante Estudios de Detalle

II. Salvo redacción de Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 80 m² de superficie útil de vivienda o fracción con un mínimo de 1 plaza/vivienda
- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de local comercial, oficinas o establecimiento público de cualquier índole.

2. En los edificios sitos en la calle Serrablo las plantas de esta calle se destinarán en un fondo de al menos 14 metros a usos comerciales, terciarios o de equipamiento.

OBSERVACIONES

a. Para el cómputo de la edificabilidad en manzanas que tengan señalado en su interior más de un número de plantas, se supondrá aplicable la edificabilidad correspondiente a la altura mayor, a la superficie obtenida al multiplicar el frente de fachada que tiene señalada la altura máxima por un fondo edificable de 12 m.

b. Se permiten entreplantas.

ÁREA Nº 4. RESIDENCIAL INTENSIVA BARRIO DE SAN FERMÍN.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.2 y 6.3)

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Producción industrial (2.1 y 2.2) en p.b. y con potencia inferior a 20 CV, comercial (3.2, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.1 y 3.7 excepto 3.7.1), equipamiento (excepto 4.1.4, 4.7 y 4.8), terciario (excepto 5.3.3 y 5.3.4, 5.4.7, 5.4.8 y 5.4.9), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7, transformadores eléctricos y 8.3) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada sin patio; edificación aislada y adosada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 100 m² con las excepciones del artículo 147

Frente de fachada Mínimo 3 m.

Ocupación Igual al 100 %

Nº de plantas máximo 3

Altura habitable max. 9,50 m.

Edificabilidad max. 2,50 m²/m²

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Coincidirán con la línea de fachada.

Retranqueos en p.b. No se permiten

Retranqueos en p.a. No se permiten

Vuelos

Se permiten en calles de más de 8 m de anchura.

Saliente igual o menor a 50 cm, en un máximo del 80 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas no sobresaldrán más de 50 cm de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 50 cm., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. Mediante Estudio de Detalle

II. En los edificios medianeros con otros existentes de altura superior, que no se encuentren fuera de ordenación, se admitirá la redacción de Estudios de Detalle que afecten a la parcela que se pretende edificar, que reordene la altura máxima, pudiéndose alcanzar con el nuevo edificio la altura necesaria para que la medianera se tape total o parcialmente, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad máxima permitida.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Se prohíben los materiales no comunes en la zona, estableciéndose como norma general el uso de los colores claros en la zona baja del Barrio de Puente Sardas.

2. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 80 m² de superficie útil de vivienda o fracción con un mínimo de 1 plaza/vivienda

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de local comercial, oficinas o establecimiento público de cualquier índole.

OBSERVACIONES**ÁREA N.º 5. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO****CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL****CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.2 y 6.3)****USOS****PORMENORIZADOS COMPATIBLES**

Producción industrial (2.1 y 2.2) en p.b. y con potencia inferior a 20 CV, comercial (3.1, 3.2, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.1 y 3.7 excepto 3.7.1), equipamiento (excepto 4.1.4, 4.7 y 4.8), terciario (excepto 5.3.3 y 5.3.4, 5.4.7, 5.4.8 y 5.4.9), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7, transformadores eléctricos y 8.3) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificación abierta en bloque aislado o manzana cerrada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima (a) 1.000 m² 1.000 m² 190 m² (d)

Frente de fachada

Ocupación máxima (1) 60 % en grado 1º 45% en grado 2º 65 % en grado 3º

Nº de plantas máximo 6 en grado 1º 5 en grado 2º, salvo excepción en planos 5 en grado

3º
Altura habitable max. 18,50 m en grado 1º 15,50 m en grado 2º, salvo excepción en planos 15,50 m en grado 3º

Edificabilidad max. 2,20 m²/m² en grado 1º 1,6 m²/m² en grado 2º 2,75 m²/m² en grado 3º

Altura máxima total

Fondo edificable (II) En plantas alzadas igual o menor de 12 m medidos desde la línea de fachada.

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela o línea de fachada.

Retranqueos en p.b. Se permiten. No se exige retranqueo mínimo respecto a fachadas.

(2) Retranqueos en p.a. Se permiten. No se exige retranqueo mínimo respecto a fachadas.

(2) Vuelos
Se permiten en calles de más de 8 m de anchura.

Saliente igual o menor a 1 m ó 1/10 del ancho de la calle, en un máximo del 80 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas y toldos no sobresaldrán más de 2 m de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 1,5 m., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. Se exige Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes y alturas salvo que se encuentren perfectamente definidos en el Plan General.

II. Salvo redacción de Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Como mínimo deberá destinarse a áreas verdes, deportivas o de recreo el 20% de la superficie de la parcela.

2. Entre edificios independientes separados, se exige una distancia igual o mayor a 3/4 de la altura del edificio más alto. Respecto a linderos los edificios deberán retranquearse 3/8 de su altura, salvo acuerdo entre propietarios colindantes registrado en escritura pública.

3. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 80 m² de superficie útil de vivienda o fracción con un mínimo de 1 plaza/vivienda

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de local comercial, oficinas o establecimiento público de cualquier índole.

OBSERVACIONES

a. Con las excepciones del artículo 147.

b. La altura media se obtendrá hallando la media ponderada respecto a las superficies distinguidas por diferente número de plantas.

c. Se permiten entreplantas.

d. El grado 3 responde a situaciones de hecho, resultado de M.P. de las antiguas NN.SS., aprobadas.

ÁREA N.º 6. RESIDENCIAL EXTENSIVA 1**CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL****CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.1.3)****USOS****PORMENORIZADOS COMPATIBLES**

Producción industrial (2.1.1) en p.b. y vinculada a vivienda, terciario (5.1.3, 5.3.1), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.7.1 y transformadores eléctricos) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificación de viviendas aisladas, pareadas o agrupadas. Hileras de longitud igual o menor a 50 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 400 m² en edificios aislados, 150 m² en edificios pareados o agrupados Frente de fachada Mínimo 4,50 m.

Ocupación Máxima 30 % para viviendas aisladas o pareadas. No se regula para hileras. Nº de plantas máximo 2 y aprovechamiento bajo cubierta

Altura de fachada Máxima 7 m

Edificabilidad Máxima 0,5 m²/m², salvo excepción en planos.

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b.

A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m salvo acuerdo entre propietarios registrado en escritura pública o viviendas adosadas o en hilera.

Retranqueos en p.a.

A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m salvo acuerdo entre propietarios registrado en escritura pública o viviendas adosadas o en hilera.

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de viviendas adosadas o en hilera deberá redactarse Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Las cubiertas serán inclinadas con pendientes iguales o superiores al 40%

2. Entre viviendas aisladas o edificios independientes de viviendas adosadas o en hilera en una misma parcela se exige una distancia igual a la altura.

3. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m.

4. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada vivienda

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de uso hostelería

OBSERVACIONES**ÁREA N.º 7. RESIDENCIAL EXTENSIVA 2****CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL****CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3 y 6.2)****USOS****PORMENORIZADOS COMPATIBLES**

Producción industrial (2.1.1) en p.b. y vinculada a vivienda, terciario (5.1.3, 5.3.1), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.7.1 y transformadores eléctricos) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificación de viviendas aisladas, pareadas o agrupadas. Hileras de longitud igual o menor a 50 m. Bloque aislado

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 400 m² en edificios aislados, 150 m² en edificios pareados o agrupados Frente de fachada Mínimo 4,50 m.

Ocupación Máxima 60 %

Nº de plantas máximo 2 más aprovechamiento de cubierta

Altura de fachada Máxima 7,50 m

Edificabilidad Máxima 0,75 m²/m²

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b.

A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m salvo acuerdo entre propietarios registrado en escritura pública o viviendas adosadas o en hilera.

Retranqueos en p.a.

A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m salvo acuerdo entre propietarios registrado en escritura pública o viviendas adosadas o en hilera.

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de viviendas adosadas o en hilera deberá redactarse Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Las cubiertas serán inclinadas con pendientes iguales o superiores al 40%

2. Entre viviendas aisladas o edificios independientes de viviendas adosadas o en hilera en una misma parcela se exige una distancia igual a la altura.

3. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m.

4. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada vivienda

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de uso hostelería

OBSERVACIONES**ÁREA N.º 8. RESIDENCIAL EXTENSIVA 3**

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.1.3 de tres unidades)

USOS PORMENORIZADOS**COMPATIBLES**

Comercio (3.2.2), terciario (5.1.3, 5.3.1), áreas libres (excepto 7.1), infraestructuras básicas (8.1.1.7.1 y transformadores eléctricos) y otros usos (12)

TIPOLOGÍA: Edificación de viviendas aisladas, pareadas o en hileras de 3 unidades

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 800 m²

Frente de fachada Mínimo 15 m.

Ocupación Máxima 30 %

Nº de plantas máximo 2 más aprovechamiento de cubierta

Altura de fachada Máxima 7,0 m

Edificabilidad Máxima 0,10 m²/m²

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada y linderos mín. 3 m salvo acuerdo entre propietarios registrado en escritura pública o viviendas adosadas o en hilera.

Retranqueos en p.a.

A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m salvo acuerdo entre propietarios registrado en escritura pública o viviendas adosadas o en hilera.

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

Densidad Máxima 1 viv /800 m2 de parcela

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de viviendas deberá redactarse

Estudio de Detalle

ORDENANZAS Específicas

1. Las cubiertas serán inclinadas con pendientes iguales o superiores al 40%

2. Entre viviendas aisladas o edificios independientes de viviendas adosadas o en hilera en una misma

parcela se exige una distancia igual a la altura.

3. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m.

4. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada vivienda

- Una plaza por cada 70 m2 de superficie útil de uso hostelería

OBSERVACIONES

ÁREA N.º 9. EQUIPAMIENTO INTENSIVO

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: EQUIPAMIENTO (4)

CARACTERÍSTICOS Equipamiento (excepto 4.1.4, 4.7, 4.8) Todos ellos de interés público.

USOS

PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Viviendas (sólo 6.1.1.5), Terciario (5.2.1, 5.2.2, 5.3.1), áreas libres (excepto 7.1, 7.2 y 7.5),

infraestructuras básicas (8.1.1.7.4 y transformadores eléctricos) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificio singular, aislado, adosado o incluido en una manzana cerrada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima No se limita

Frente de fachada No se limita

Ocupación Máxima 100 %

Nº de plantas máximo 3

Altura habitable Máxima 13,00 m

Edificabilidad Máxima 3,33 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela 0 línea de fachada. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos

Sobre vía pública, se permiten en calles de más de 8 m de anchura.

Saliente igual o menor a 80 cm y 1/10 del ancho de la calle, en un máximo del 80 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas y toldos no sobresaldrán más de 2 m de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 1,5 m., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. No se exige reserva para estacionamiento ni garaje

2. Un 15 % de la parcela en que se enclaven usos hoteleros se destinará a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos.

OBSERVACIONES

a. Las indicaciones concretas sobre el tipo de equipamiento graficiadas en planos son orientativas, pudiendo variarse el uso, si bien los terrenos se destinarán necesariamente a un servicio de interés público.

b. El uso hotelero solo será posible en un 25 % de la superficie calificada

ÁREA N.º 10. EQUIPAMIENTO SEMIINTENSIVO

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: EQUIPAMIENTO (4)

CARACTERÍSTICOS Equipamiento (excepto 4.1.4, 4.7, 4.8) Todos ellos de interés público.

USOS

PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Viviendas (sólo 6.1.1.5), Terciario (5.2.1, 5.2.2, 5.3.1), áreas libres (excepto 7.1, 7.2 y 7.5), infraestructuras básicas (8.1.1.7.4 y transformadores eléctricos) y otros usos (12).

TIPOLOGÍA: Edificio singular, aislado o adosado en edificación abierta

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima No se limita

Frente de fachada No se limita

Ocupación Máxima 60 %

Nº de plantas máximo 4

Altura habitable Máxima 15,00 m

Edificabilidad Máxima 1,33 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetará a nivel de cierre de parcela o línea de fachada. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos

Sobre vía pública se permiten en calles de más de 8 m de anchura.

Saliente igual o menor a 80 cm y 1/10 del ancho de la calle, en un máximo del 80 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas y toldos no sobresaldrán más de 2 m de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 1,5 m., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Será obligatoria la previsión de una plaza por cada 100 m2 de superficie útil de cualquier uso.

2. Un 15 % de la parcela en que se enclaven usos hoteleros se destinará a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos.

OBSERVACIONES

a. Las indicaciones concretas sobre el tipo de equipamiento graficiadas en planos son orientativas, pudiendo variarse el uso, si bien los terrenos se destinarán necesariamente a un servicio de interés público.

b. El uso hotelero solo será posible en un 10 % de la superficie calificada.

ÁREA N.º 11. INDUSTRIA BÁSICA. TIPO A

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: PRODUCCION INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICOS Producción industrial

USOS

PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Comercial (excepto 3.2.2, 3.3.1, 3.4.1),

Terciario (5.1.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.3.1), equipamientos (4.3, 4.4, 4.7) Áreas Libres (7.5), Infraestructuras Básicas (8.1.1.4, 8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7.3, 8.1.1.7.4, 8.1.1.7.5, 8.1.2, 8.1.3.2, 8.2, 8.3, Almacenes de Chatarra (9.3) y Otros usos (12). Todos ellos afectos a los usos característicos.

TIPOLOGÍA: Edificación industrial aislada, adosada o agrupada.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 1.000 m2

Frente de fachada Mínimo 5,00 m.

Ocupación Máxima 70%

Nº de plantas máximo 2

Altura de fachada

Máxima 15 m salvo en edificios e instalaciones en que, por técnicas industriales, requieran mayor altura (silos, chimeneas, etc.) con un límite de 40 m debidamente justificado.

Edificabilidad Máxima 0,8 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. Mínimo 5 m a vía pública y 3 m a linderos

Retranqueos en p.a. Mínimo 5 m a vía pública y 3 m a linderos

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. Será exigible la redacción de un Estudio de Detalle cuando, a juicio del Ayuntamiento, la construcción de varios edificios independientes en una misma parcela, pueda provocar en su entorno urbano imágenes de desorden urbanístico o degradación.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Serán exigibles todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones

2. Se reservará el 15 % de terreno dentro de la parcela para estacionamiento, carga y descarga.

OBSERVACIONES

ÁREA N.º 12. INDUSTRIA AUXILIAR. TIPO B

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: PRODUCCION INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICOS Producción industrial. Con limitación de 500 CV por cada 1000 m2 construidos.

USOS

PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Comercial (excepto 3.2.2, 3.3.1, 3.4.1),

Terciario (5.1.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.3.1), equipamientos (4.3, 4.4, 4.7) Áreas Libres (7.5), Infraestructuras Básicas (8.1.1.4, 8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7.3, 8.1.1.7.4, 8.1.1.7.5, 8.1.2, 8.1.3.2, 8.2, 8.3, Almacenes de Chatarra (9.3) y Otros usos (12). Todos ellos afectos a los usos característicos.

TIPOLOGÍA: Edificación industrial adosada o o agrupada, con oficina en fachada.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 250 m2

Frente de fachada Mínimo 5,00 m.

Ocupación Máxima 100%

Nº de plantas máximo 2 (a)

Altura de fachada

Máxima 8 m salvo en edificios e instalaciones en que, por técnicas industriales, requieran mayor altura (silos, chimeneas, etc.) con un límite de 15 m debidamente justificado.

Edificabilidad Máxima 2,00 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. Se permiten aunque no se limitan. Respecto a linderos no se permitirán menores de 3 m.

Retranqueos en p.a. Se permiten aunque no se limitan. Respecto a linderos no se permitirán menores de 3 m.

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

**REORDENACION DE VOLUMEN
ORDENANZAS ESPECÍFICAS**

1. Serán exigibles todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones

2. No se exige reserva de estacionamiento en el interior de las parcelas.

OBSERVACIONES

a. En las dos plantas queda incluida la entreplanta que podrá ocupar el 100 % de la nave, respetando las alturas máximas y las condiciones derivadas de la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

ÁREA Nº 13. INDUSTRIA TIPO C

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: PRODUCCION INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICOS Producción industrial. Con limitación de 500 CV por cada 1000 m2 construidos.

USOS

PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Comercial (excepto 3.2.2, 3.3.1, 3.4.1),

Terciario (5.1.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.3.1), equipamientos (4.3, 4.4, 4.7) Áreas Libres (7.5), Infraestructuras Básicas (8.1.1.4, 8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7.3, 8.1.1.7.4, 8.1.1.7.5, 8.1.2, 8.1.3.2, 8.2, 8.3, Almacenes de Chatarra (9.3) y Otros usos (12). Todos ellos afectos a los usos característicos.

TIPOLOGÍA: Edificación industrial aislada, adosada o agrupada.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 250 m2

Frente de fachada Mínimo 5,00 m.

Ocupación Máxima la resultante de los retranqueos

Nº de plantas máximo 2 (a)

Altura de fachada

Máxima 12 m. salvo en edificios e instalaciones en que, por técnicas industriales, requieran mayor altura (silos, chimeneas, etc.) con un límite de 20 m debidamente justificado.

Edificabilidad Máxima 2,00 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. Mínimo 7 m a vía pública y 3 m a linderos si se abren huecos. Podrá eliminarse el retranqueo a linderos si no se abren huecos pero no reducirlo.

Retranqueos en p.a. Mínimo 7 m a vía pública y 3 m a linderos si se abren huecos. Podrá eliminarse el retranqueo a linderos si no se abren huecos pero no reducirlo.

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

REORDENACION DE VOLUMEN

1. Será exigible la redacción de un Estudio de Detalle cuando, a juicio del Ayuntamiento, la construcción de varios edificios independientes en una misma parcela, pueda provocar en su entorno urbano imágenes de desorden urbanístico o degradación.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Serán exigibles todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones

2. No se exige reserva para estacionamiento de vehículos

OBSERVACIONES

a. En las dos plantas queda incluida la entreplanta que podrá ocupar el 100 % de la nave, respetando las alturas máximas y las condiciones derivadas de la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

ÁREA Nº 14. SERVICIOS INDUSTRIALES

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: ALMACENES Y COMERCIO (3) Y TERCIARIO (5) CARACTERÍSTICOS Comercial (3), Terciario Oficinas (excepto 5.1.3)

USOS

PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Producción Industrial (excepto 2.4), Comercial (excepto 3.2.2, 3.3.1, 3.4.1), Terciario (5.2.1, 5.2.2, 5.4.1, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.6), equipamientos (4.1.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.7) Áreas Libres (7.5), Infraestructuras Básicas (8.1.1.4, 8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7.3, 8.1.1.7.4, 8.1.1.7.5, 8.1.3.2, 8.2.2, 8.3 y Otros usos (12). Todos ellos afectos a los usos característicos.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada o adosada abierta.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 1.000 m2

Frente de fachada Mínimo 5,00 m.

Ocupación Máxima 50%

Nº de plantas máximo 3

Altura de fachada Máxima 10 m.

Edificabilidad Máxima 1,67 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. Se permiten. No se exige retranqueo mínimo respecto a fachadas.

Retranqueos en p.a. Se permiten. No se exige retranqueo mínimo respecto a fachadas.

Vuelos

Se permiten en calles de más de 8 m de anchura.

Saliente igual o menor a 80 cm y 1/10 del ancho de la calle, en un máximo del 80 % de la fachada, dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,50 m.

Las marquesinas y toldos no sobresaldrán más de 2 m de la alineación; se admiten anuncios y banderines en fachada de saliente menor o igual a 1,5 m., en ambos casos dejando libre al menos 50 cm desde la proyección vertical del borde de la acera y siempre a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de 2,50 m.

REORDENACION DE VOLUMEN

1. Será exigible la redacción de un Estudio de Detalle cuando, a juicio del Ayuntamiento, la construcción de varios edificios independientes en una misma parcela, pueda provocar en su entorno urbano imágenes de desorden urbanístico o degradación.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie útil de cualquier uso

OBSERVACIONES

ÁREA Nº 15. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: EQUIPAMIENTO (4)

CARACTERÍSTICOS Deportivo (4.4)

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Equipamientos administrativo (4.6), recreativo (4.2), religioso(4.5), Terciario hostelería (5.2), recreativo (5.4.1, 5.4.7), Áreas Libres (7.3, 7.5) Infraestructuras básicas (garaje- aparcamiento: 8.1.1.7.4 y, transformadores eléctricos). Todos ellos afectos al uso deportivo.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada o adosada abierta

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima La señalada en planos.

Frente de fachada No se limita

Ocupación Máxima 20 %. En canchas cubiertas, máximo 60 %

Nº de plantas máximo En canchas cubiertas libre. En otros usos 2

Altura de fachada En canchas cubiertas libre. En otros usos 6 m.

Edificabilidad En canchas cubiertas máxima 3,33 m2/m2. En otros usos 0,33 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetará a nivel de cierre de parcela o línea de fachada. En caso contrario se redactará un Estudio de Detalle.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

REORDENACION DE VOLUMEN

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. No se exige reserva para estacionamiento ni garaje.

OBSERVACIONES

ÁREA Nº 16. EQUIPAMIENTO HOTELERO

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: TERCIARIO

CARACTERÍSTICOS Hotelero (5.3.1)

USOS

PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Comercial (3.2.2), Terciario oficinas (5.1.2), hostelería (5.2.2), recreativos (5.4.1, 5.4.6), equipamiento deportivo (4.4), áreas libres privadas y jardines (7.3 y 7.5), garajeaparcamiento, transformadores eléctricos. Todos ellos afectos al uso característico.

TIPOLOGÍA: Edificación abierta

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima La señalada en planos

Frente de fachada

Ocupación Máxima 45%

Nº de plantas máximo 5

Altura habitable Máximo 15,00 m

Edificabilidad Máximo 1,6 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela o línea de fachada o tratamiento que diferencie claramente el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b.

Se permiten. No es obligatorio. Si se retranquea el edificio a fachada la distancia es libre, si se retranquea a linderos la distancia no será menor de 3 m.

Retranqueos en p.a.

Se permiten. No es obligatorio. Si se retranquea el edificio a fachada la distancia es libre, si se retranquea a linderos la distancia no será menor de 3 m.

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

REORDENACION DE VOLUMEN

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Será obligatoria la previsión dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones.

OBSERVACIONES

ÁREA Nº 17. ESTACIONAMIENTO

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (8.1.1.7) CARACTERÍSTICOS Garaje- aparcamiento (8.1.1.7.3, 8.1.1.7.4 y 8.1.1.7.5)

USOS PORMENORIZADOS

COMPATIBLES Ninguno

TIPOLOGÍA: Edificación abierta o espacio libre

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima La señalada en planos

Frente de fachada

Ocupación Máxima 50%

Nº de plantas máximo 1

Altura de fachada Máximo 4,00 m

Edificabilidad Máximo 0,67 m2/m2

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones

Retranqueos en p.b. No se limita

Vuelos No se permiten.

REORDENACION DE VOLUMEN
 ORDENANZAS ESPECÍFICAS
 OBSERVACIONES
 ÁREA Nº 18. ZONA FERROVIARIA
 CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: INFRAESTRUCTURA
 BÁSICA FERROVIARIA (8.1.2)
 CARACTERÍSTICOS Ferroviario (8.1.2)
 USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Vivienda (6.1.1.4), Producción Industrial (2.4), comercial (3.2.2), Terciario de oficinas (5.1.2), hostelería (5.2.2) y recreativo (5.4.1), equipamiento cultural (4.1.1), Áreas Libres (7.5), garaje- aparcamiento (8.1.1.7.2, 8.1.1.7.3, 8.1.1.7.4 y 8.1.1.7.5), transformadores eléctricos. Todos ellos afectos al uso ferroviario.

TIPOLOGÍA: Edificio singular, aislado o adosado en edificación abierta.
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima 400 m²
 Frente de fachada 4,50 m
 Ocupación Máxima 40 %
 Nº de plantas máximo 2
 Altura de fachada Libre con máximo sin justificar de 8 m.
 Edificabilidad Máxima 0,8 m²/m²
 Altura máxima total
 Fondo edificable No se limita
 Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela o línea de fachada o tratamiento que diferencie claramente el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos No se permiten a vía pública o espacios de retranqueo obligatorio

REORDENACION DE VOLUMEN
 I. Será exigible la redacción de un Estudio de Detalle cuando, a juicio del Ayuntamiento, la construcción de varios edificios independientes en una misma parcela, pueda provocar en su entorno urbano imágenes de desorden urbanístico o degradación.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Serán exigibles todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones

2. Aunque no se prevé reserva mínima de estacionamiento, cada nueva actuación deberá satisfacer dentro de la parcela las necesidades de estacionamiento que genere.

OBSERVACIONES

ÁREA Nº 19. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: ESPACIOS LIBRES (7)

CARACTERÍSTICOS Espacios libres y zonas verdes (7.2, 7.3 y 7.4)

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Quioscos de prensa y bebidas, espectáculos al aire libre públicos (4.2 al aire libre), deportivo (4.4) y garaje- aparcamiento bajo rasante. Todos ellos afectos al uso característico, siempre público. Instalaciones subterráneas de las infraestructuras básicas.

Se admiten elementos singulares (esculturas, fuentes), así como elementos de mobiliario urbano.

TIPOLOGÍA: Edificio singular aislado.
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima La señalada en planos
 Frente de fachada El señalado en planos
 Ocupación Máxima 10 %
 Nº de plantas máximo 2
 Altura de fachada Máxima 7,00 m
 Edificabilidad Máxima 0,10 m²/m²
 Altura máxima total
 Fondo edificable No se limita
 Alineaciones

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos No se permiten sobre vía pública o espacio de retranqueo obligatorio

REORDENACION DE VOLUMEN
 ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Aunque no se prevé reserva mínima de estacionamiento se deberá satisfacer dentro de la zona las necesidades de estacionamiento que genere.

OBSERVACIONES

a. La zona formará parte del Sistema General o Sistemas Locales de espacios libres.

b. Aunque en planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc. podrán coexistir con un sistema viario peatonal o rodado de emergencia al servicio de la zona verde.

ÁREA Nº 20. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADOS

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: ESPACIOS LIBRES (7)

CARACTERÍSTICOS Espacios libres y USOS zonas verdes (7.5)

PORMENORIZADOS COMPATIBLES Deportivo (4.4), garaje- aparcamiento al aire libre y bajo rasante (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2).

TIPOLOGÍA: Edificio singular aislado.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima La señalada en planos
 Frente de fachada El señalado en planos
 Ocupación Máxima 5 %
 Nº de plantas máximo 1
 Altura de fachada Máxima 3,00 m
 Edificabilidad Máxima 0,05 m²/m²
 Altura máxima total 4,50 m.
 Fondo edificable No se limita
 Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos No se permiten sobre vía pública o espacio de retranqueo obligatorio

REORDENACION DE VOLUMEN
 No se permite.
 ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Los usos de garaje aparcamiento se permiten en sótano o sobre rasante al descubierto, tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, sin cierres.

2. Se prohíbe en las edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

OBSERVACIONES

a. La zona no formará parte del Sistema General o Sistemas Locales de espacios libres.

b. Bajo rasante se permiten instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. Todos ellos con una ocupación máxima bajo rasante del 20 %.

ÁREA Nº 21. PLAZAS Y VIARIO
 CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: VIARIO
 CARACTERÍSTICOS Viario (8.1.1.3)

USOS
 PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Estacionamiento de vehículos (8.1.1.7.5 al aire libre), instalaciones subterráneas de las infraestructuras básicas (8.2 y 8.3, excepto 8.2.4 y 8.2.6). Se admiten elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes), así como elementos de mobiliario urbano.

TIPOLOGÍA: Edificio singular aislado.
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima
 Frente de fachada
 Ocupación
 Nº de plantas máximo 1
 Altura de fachada Máxima 3,50 m
 Edificabilidad
 Altura máxima total
 Fondo edificable
 Alineaciones
 Retranqueos en p.b.
 Retranqueos en p.a.
 Vuelos

REORDENACION DE VOLUMEN
 ORDENANZAS ESPECÍFICAS

1. Los usos de garaje aparcamiento se permiten en sótano o sobre rasante al descubierto, tolerándose parasoles sin cierres.

2. En cuanto al tratamiento de las vías, se estará a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

a. El uso, disfrute y explotación de estacionamientos subterráneos se regirá por lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por R.D. 1372/86 de 13 de junio.

NÚCLEOS RURALES CON ORDENACION EN PLANOS
 NÚCLEOS RURALES: ACUMUER, ARGUISAL, ARTÓ, AURÍN, BORRÉS, CARTIRANA, GÉSER, GUILLUÉ, IPIÉS, HOSTAL DE IPIÉS, ISÍN, LAGUARTA, LÁRREDE, LARRÉS, LASIESO, ORNA DE GÁLLEGO, OSÁN, PARDINILLA, SABIÑANO ALTO, SARDÁS, SASAL, SATUÉ, SORRIPÁS, SENEGUÉ, YÉSPOLA

ÁREA Nº 1. CASCO CONSOLIDADO
 CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL
 CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3 y 6.3)
 USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario

oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada, adosada o en manzana sin patio. Edificios agrícolas tradicionales.

Naves.
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima 300 m² en nuevas parcelaciones. Las existentes, si son inferiores.
 Frente de fachada Mínimo 4,50 m.
 Ocupación Máxima 60 % (1)
 Nº de plantas máximo 2 más bajo cubierta (1).
 Altura de fachada Máxima 7,00 m. (1)
 Edificabilidad Máxima 1,15 m²/m². (1)
 Altura máxima total 10 m. (1)
 Fondo edificable No se limita
 Alineaciones

Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado. El Ayuntamiento podrá exigir que en determinados tramos la línea de fachada coincida con la alineación.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos
 No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad
 Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de vivienda deberá redactarse Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá ser entre 35% y el 70% (1)
2. La edificación tradicional existente no se considerará fuera de ordenación si sus condiciones de edificación no cumplen las de esta ficha, pudiendo ser rehabilitada con las de «Volumen Existente».

2. Entre viviendas aisladas o edificios independientes de viviendas adosadas o en hilera en una misma parcela se exige una distancia igual a la altura.

3. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica

opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

4. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de uso hostelería.

5. La tipología nave se admite, con una altura máxima de 4 m y una superficie inferior a 200 m. El Ayuntamiento podrá exigir las medidas de corrección de impacto visual que estime oportunas.

OBSERVACIONES

(1) salvo rehabilitaciones que será la existente si fuera superior.

NÚCLEOS RURALES: ACUMUER, ARGUISAL, ARTÓ, BORRÉS, GÉSERA, IPIÉS, HOSTAL DE IPIÉS, LÁRREDE, LARRÉS, LASIESO, ORNA DE GÁLLEGO, OSÁN, PARDINILLA, SABIÑANIGO ALTO, SARDÁS, SASAL, SORRIPÁS, SENEGÚE

ÁREA Nº 2. ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO I

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.3)

USOS PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada, pareada e hilera de 4 unidades máximo.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 400 m² en nuevas parcelaciones. Las existentes si fueran inferiores.

Frente de fachada Mínimo 4,50 m. (1)

Ocupación Máxima 60 % (1)

Nº de plantas máximo 2 más bajo cubierta (1)

Altura de fachada Máxima 7,00 m (1)

Edificabilidad Máxima 1,2 m²/m² (1)

Altura máxima total 10 m. (1)

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos

No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad

Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes y de 1 viv/400 m² de parcela en las de nueva construcción

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de viviendas deberá redactarse Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%

2. Entre viviendas aisladas o edificios independientes de viviendas adosadas o en hilera en una misma parcela se exige una distancia igual a la altura.

3. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

4. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de uso hostelería.

5. No se admite la tipología nave.

OBSERVACIONES

(1) Salvo rehabilitaciones, que será la existente si fuera superior.

NÚCLEOS RURALES: HOSTAL DE IPIÉS, SABIÑANIGO ALTO, SENEGÚE

ÁREA Nº 3. ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO 2

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3 y 6.3)

USOS

PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada, pareada e hilera de 4 unidades máximo.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 500 m² en nuevas edificaciones. Las existentes si fueran inferiores.

Frente de fachada Mínimo 4,50 m.

Ocupación Máxima 50 %

Nº de plantas máximo 2 más bajo cubierta

Altura de fachada Máxima 7,00 m

Edificabilidad Máxima 1 m²/m²

Altura máxima total 10 m.

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos

No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad

Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes y de 1 viv/500 m² de parcela en las de nueva construcción

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de viviendas deberá redactarse Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%

2. Entre viviendas aisladas o edificios independientes de viviendas adosadas o en hilera en una misma parcela se exige una distancia igual a la altura.

3. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

4. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de uso hostelería.

5. Se admite la tipología nave, con una altura máxima de 5 m y una superficie inferior a 200 m. El Ayuntamiento podrá exigir las medidas de corrección de impacto visual que estime oportunas.

OBSERVACIONES

NÚCLEOS RURALES: BORRÉS, CARTIRANA, HOSTAL DE IPIÉS, LAGUARTA, LARRÉS, SABIÑANIGO ALTO

ÁREA Nº 4. ÁREA DE EXTENSIÓN DE CASCO 3

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.3)

USOS

PORMENORIZADOS

COMPATIBLES

Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada y pareada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 500 m². Las existentes si son inferiores

Frente de fachada Mínimo 10 m.

Ocupación Máxima 40 %

Nº de plantas máximo 2 más bajo cubierta

Altura de fachada Máxima 7,00 m

Edificabilidad Máxima 0,6 m²/m²

Altura máxima total 10 m.

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos

No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad

Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de parcela en el caso de rehabilitación de edificios existentes y de 1 viv/500 m² de parcela en las de nueva construcción

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de viviendas deberá redactarse Estudio de Detalle

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%

2. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

3. Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento como mínimo en las siguientes condiciones:

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil de uso hostelería.

OBSERVACIONES

NÚCLEOS RURALES: SORRIPAS

ÁREA Nº 5. INDUSTRIA BÁSICA

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: PRODUCCIÓN INDUS-

TRIAL

CARACTERÍSTICOS Industria y almacenaje

USOS
PORMENORIZADOS COMPATIBLES
Comercial, administrativo y oficinas, hostelería y locales de reunión, educacional y cultural, deportivo no espectáculo, sanitario, garaje/aparcamiento, transformadores eléctricos.

Todos ellos afectos a los usos característicos.
TIPOLOGÍA: Edificación industrial aislada, adosada o en hileras.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 1.000 m²

Frente de fachada Mínimo 5,00 m.

Ocupación Máxima 70%

Nº de plantas máximo 2

Altura de fachada

Máxima 10 m salvo en edificios e instalaciones en que, por técnicas industriales, requieran mayor altura (silos, chimeneas, etc.) con un límite de 40 m debidamente justificado.

Edificabilidad Máxima 0,8 m²/m²

Altura máxima total

Fondo edificable

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. Mínimo 5 m a vía pública y 3 m a linderos

Retranqueos en p.a. Mínimo 5 m a vía pública y 3 m a linderos

Vuelos No se permiten sobre vía o espacio públicos ni sobre espacios de retranqueo obligatorio.

REORDENACION DE VOLUMEN

I. Será exigible la redacción de un Estudio de Detalle cuando, a juicio del Ayuntamiento, la construcción de varios edificios independientes en una misma parcela, pueda provocar en su entorno urbano imágenes de desorden urbanístico o degradación.

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1. Serán exigibles todas aquellas medidas necesarias para corregir el impacto negativo visual o paisajístico que puedan suponer este tipo de construcciones

2. Se reservará el 15 % de terreno dentro de la parcela para estacionamiento, carga y descarga.

OBSERVACIONES

NÚCLEOS RURALES: ACUMUER, ARGUISAL, ARTÓ, AURÍN, BORRÉS, CARTIRANA, CASTILLO DE LERÉS, GÉSER, GUILLUÉ, IPIÉS, HOSTAL DE IPIÉS, ISÍN, LAGUARTA, LÁRREDE, LARRÉS, LASIESO, ORNA DE GÁLLEGO, OSAN, PARDINILLA, SABIÑANIGO ALTO, SARDÁS, SASAL, SATUÉ, SORRIPÁS, SENEGÜE, YÉSPOLA

ÁREA Nº 6. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: ESPACIOS LIBRES (7)

CARACTERÍSTICOS Espacios libres y zonas verdes (7.2, 7.3 y 7.4)

USOS

PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Quioscos de prensa y bebidas, espectáculos al aire libre públicos (4.2 al aire libre), deportivo (4.4) y garaje - aparcamiento bajo rasante. Todos ellos afectos al uso característico, siempre público. Instalaciones subterráneas de las infraestructuras básicas.

Se admiten elementos singulares (esculturas, fuentes), así como elementos de mobiliario urbano.

TIPOLOGÍA: Edificio singular aislado.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima La señalada en planos

Frente de fachada El señalado en planos

Ocupación Máxima 1 %

Nº de plantas máximo 1

Altura de fachada Máxima 3,00 m

Edificabilidad Máxima 0,05 m²/m²

Altura máxima total

Fondo edificable No se limita

Alineaciones

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos No se permiten sobre vía pública o espacio de retranqueo obligatorio

REORDENACION DE VOLUMEN

ORDENANZAS ESPECIFICAS

OBSERVACIONES

a. La zona formará parte de los Sistemas Generales o Locales de espacios libres.

NÚCLEOS RURALES: ACUMUER, ARGUISAL, ARTÓ, AURÍN, BORRÉS, CARTIRANA, CASTILLO DE LERÉS, GÉSER, GUILLUÉ, IPIÉS, HOSTAL DE IPIÉS, ISÍN, LAGUARTA, LÁRREDE, LARRÉS, LASIESO, ORNA DE GÁLLEGO, OSAN, PARDINILLA, SABIÑANIGO ALTO, SARDÁS, SASAL, SATUÉ, SORRIPÁS, SENEGÜE, YÉSPOLA

ÁREA Nº 7. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADOS

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: ESPACIOS LIBRES (7)

CARACTERÍSTICOS Espacios libres y USOS zonas verdes (7.5)

PORMENORIZADOS COMPATIBLES Deportivo (4.4), garaje- aparcamiento al aire libre y bajo rasante (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2).

TIPOLOGÍA: Edificio singular aislado.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima La señalada en planos

Frente de fachada El señalado en planos

Ocupación Máxima 5 %

Nº de plantas máximo 1

Altura de fachada Máxima 3,00 m

Edificabilidad Máxima 0,05 m²/m²

Altura máxima total 4,50 m.

Fondo edificable No se limita

Alineaciones Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos No se permiten sobre vía pública o espacio de retranqueo obligatorio

REORDENACION DE VOLUMEN

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1. Los usos de garaje/aparcamiento se permiten en sótano o sobre rasante al descubierto, tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, sin cierres.

2. Se prohíbe en las edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

OBSERVACIONES

a. La zona no formará parte del Sistema General o Sistemas Locales de espacios libres.

b. Bajo rasante se permiten instalaciones técnicas e instalaciones deportivas. Todos ellos con una ocupación máxima bajo rasante del 20 %.

NÚCLEOS RURALES CON ORDENACIÓN GENÉRICA Y

DELIMITACIÓN GRÁFICA SOBRE ORTOFOTO

NÚCLEOS RURALES CON ORDENACIÓN GENÉRICA (DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO) ABELLADA, ABENILLA, AINETO, ALLUÉ, ARTOSILLA, AZPE, BARA, BARANGUÁ, BELARRA, BENTUÉ DE NOCITO, CASTILLO DE LERÉS, CERÉSOLA, GRASA, IBORT, ISÚN DE BASA, LANAVE, LASAOSA, LATAS, LATRAS, LAYÉS, MOLINO VILLOVAS, ORDOVÉS, RAPÚN, SAN ROMÁN, SAN ESTÉBAN DE GUARGA, SOLANILLA Y USED

ÁREA Nº 8. CASCO CONSOLIDADO

CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2, 6.1.3 y 6.3)

USOS

PORMENORIZADOS COMPATIBLES

Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario

oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garaje/aparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada, adosada o en manzana sin patio. Edificios agrícolas tradicionales.

Naves.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcela mínima 300 m² en nuevas parcelaciones para edificación adosada o entre medianeras y 700 m² para aislada. Las existentes, si son inferiores.

Frente de fachada Mínimo 4,50 m.

Ocupación Máxima 60 % (1)

Nº de plantas máximo 2 más bajo cubierta (1).

Altura de fachada Máxima 7,00 m. (1)

Edificabilidad Máxima 1,15 m²/m². (1)

Altura máxima total 10 m. (1)

Fondo edificable No se limita

Alineaciones

Se considera como alineaciones las existentes en las edificaciones. En nuevas construcciones en parcelas sin ocupar, será el límite de parcela, siempre que la distancia de la fachada al eje del camino o calle sea superior a 3 m. Se respetarán a nivel de cierre de parcela, línea de fachada o tratamiento que claramente diferencie el ámbito público del privado.

Retranqueos en p.b. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Retranqueos en p.a. A fachada se admiten, no son obligatorios. A linderos mín. 3 m para apertura de huecos.

Vuelos

No se admiten vuelos cerrados con ningún tipo de material, ya sea a vial o a interior de parcela. Se permiten balcones tradicionales y solaneras. Saliente igual o menor a 1/10 del ancho de la calle y nunca superior a 60 cm. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm.

Densidad

Se fija una densidad máxima de 1 viv/150 m² de superficie d en el caso de rehabilitación de edificios existentes con división de los mismos en varias viviendas y de 1 viv/300 m² de parcela en las de nueva construcción

REORDENACION DE VOLUMEN

I. En parcelas en que se vayan a construir varias unidades de viviendas adosadas o en hilera deberá redactarse Estudio de Detalle

II. Se podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle siempre que la nueva edificación no constituya reedificación de

otra existente.

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%

2. La edificación tradicional existente no se considerará fuera de ordenación si sus condiciones de edificación no cumplen las de esta ficha, pudiendo ser rehabilitada con las de «Volumen Existente».

2. Entre viviendas aisladas o edificios independientes de viviendas adosadas o en hilera en una misma parcela se exige una distancia igual a la altura.

3. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

4. La tipología nave se admite, con una altura máxima de 4 m y una superficie inferior a 200 m. El Ayuntamiento podrá exigir las medidas de corrección de impacto visual que estime oportunas.

OBSERVACIONES

a. Se clasifica como urbano el ámbito comprendido en el interior de la poligonal continua definida por el perímetro exterior de las edificaciones residenciales existentes y sus edificaciones agropecuarias anejas, excluyendo las naves de nueva construcción tramitada como en Suelo No Urbanizable.

(1) Salvo en rehabilitaciones o reedificaciones de edificios, que será la existente si es mayor.

NÚCLEOS RURALES
ÁREA N.º 9. PLAZAS Y VIARIO
CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO USO GLOBAL: VIARIO (8.1.)
CARACTERÍSTICOS Viario (8.1.1.3)
USOS
PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Estacionamiento de vehículos (8.1.1.7.5 al aire libre), instalaciones subterráneas de las infraestructuras básicas (8.2 y 8.3, excepto 8.2.4 y 8.2.6). Se admiten elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes), así como elementos de mobiliario urbano.

TIPOLOGÍA: Edificio singular aislado.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima
 Frente de fachada
 Ocupación
 N.º de plantas máximo 1
 Altura de fachada Máxima 3,50 m
 Edificabilidad
 Altura máxima total
 Fondo edificable
 Alineaciones
 Retranqueos en p.b.
 Retranqueos en p.a.
 Vuelos

REORDENACION DE VOLUMEN
ORDENANZAS ESPECÍFICAS
 1. Los usos de garaje aparcamiento se permiten en sótano o sobre rasante al descubierto, tolerándose parasoles sin cierres.
 2. En cuanto al tratamiento de las vías, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES
 a. El uso, disfrute y explotación de estacionamientos subterráneos se regirá por lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por R.D. 1372/86 de 13 de junio.

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO EN NÚCLEOS RURALES
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N.º 1. HOSTAL DE IPIÉS
CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL: RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.3)
USOS
PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

DESCRIPCIÓN: situado entre la carretera de Lasieso y la N- 330
SUPERFICIE 11.720 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO 0,45 m²/m². Referido a uso de vivienda aislada o pareada

TIPOLOGÍA Edificación aislada y pareada
INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Especial de Reforma Interior
PLAZOS Y PRIORIDADES Plazo de 8 años para aprobar el PERI, contando a partir de la aprobación del PGOU. No supeditado a otros desarrollos
GESTIÓN Determinación del sistema de actuación en fichas de las Unidades de Ejecución

SISTEMAS GENERALES No se prevén en el sector
DOTACIONES LOCALES Mínimo del 20% de la superficie total del ámbito destinado a viales y espacios libres.

VIARIO PÚBLICO
 Según PERI. El sector tendrá un único acceso desde la carretera de Lasieso, que deberá contar con la aprobación del Órgano tutelar de la carretera.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima 500 m²
 Altura de fachada Máxima 7,00 m
 Edificabilidad Máxima 0,6 m²/m². Referida a la superficie neta de parcela
 Altura máxima total 10 m.
 Alineaciones Se señalarán dentro del sector, diferenciando claramente el ámbito público del privado.
 Otros parámetros Según Plan Especial
 Densidad Se fija una densidad máxima de 1 viv/500 m² de parcela neta

OTRAS CONDICIONES
 1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%
 2. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

OBSERVACIONES
 La aprobación del PERI requerirá informe favorable del Órgano tutelar de la carretera de Lasieso.
 Previamente a la aprobación del Plan Especial se analizarán los riesgos de inundación y se adoptarán las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto. (Según requerimiento de informe de la CHE, de 12 de diciembre de 2005)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N.º 2. OSÁN
CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL: RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.3)
USOS

PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

DESCRIPCIÓN: situado al Oeste del núcleo
SUPERFICIE 10.314 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO 0,45 m²/m². Referido a uso de vivienda aislada o pareada

TIPOLOGÍA Edificación aislada y pareada
INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Especial de Reforma Interior
PLAZOS Y PRIORIDADES Plazo de 8 años para aprobar el PERI, contando a partir de la aprobación del PGOU. No supeditado a otros desarrollos
GESTIÓN Determinación del sistema de actuación en fichas de las Unidades de Ejecución

SISTEMAS GENERALES No se prevén en el sector
DOTACIONES LOCALES Mínimo del 20% de la superficie total del ámbito destinado a viales y espacios libres.

VIARIO PÚBLICO Se respetará el vial perimetral trazado en planos. Resto según PERI

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima 400 m²
 Altura de fachada Máxima 7,00 m
 Edificabilidad Máxima 0,6 m²/m². Referida a la superficie neta de parcela
 Altura máxima total 10 m.
 Alineaciones Se respetarán las señaladas en planos y podrán señalarse dentro del sector, diferenciando claramente el ámbito público del privado.
 Otros parámetros Según Plan Especial
 Densidad Se fija una densidad máxima de 1 viv/400 m² de parcela neta

OTRAS CONDICIONES
 1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%
 2. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

OBSERVACIONES
 Se deberá destinar a espacio libre público o privado una franja de terreno de 20 m de anchura con eje en la línea de 220 Kv que atraviesa el sector.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N.º 3. SARDAS
CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL: RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.3)
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

DESCRIPCIÓN: Zona situada al Sur del núcleo
SUPERFICIE 7.810 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO 0,45 m²/m². Referido a uso de vivienda aislada o pareada

TIPOLOGÍA Edificación aislada y pareada
INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Especial de Reforma Interior
PLAZOS Y PRIORIDADES Plazo de 8 años para aprobar el PERI, contando a partir de la aprobación del PGOU. No supeditado a otros desarrollos
GESTIÓN Determinación del sistema de actuación en fichas de las Unidades de Ejecución

SISTEMAS GENERALES No se prevén en el sector
DOTACIONES LOCALES Mínimo del 20% de la superficie total del ámbito destinado a viales y espacios libres.

VIARIO PÚBLICO Según PERI. Se deberá acceder al sector desde la Calle Baja

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima 500 m²
 Altura de fachada Máxima 7,00 m
 Edificabilidad Máxima 0,6 m²/m². Referida a la superficie neta de parcela
 Altura máxima total 10 m.
 Alineaciones Se señalarán dentro del sector, diferenciando claramente el ámbito público del privado.
 Otros parámetros Según Plan Especial
 Densidad Se fija una densidad máxima de 1 viv/500 m² de parcela neta

OTRAS CONDICIONES
 1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%
 2. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.

OBSERVACIONES
 Las actuaciones que se realicen en el ámbito resolverán los posibles problemas de tendidos eléctricos.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N.º 4. SASAL
CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL: RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICOS Vivienda (6.1.1.1, 6.1.2 y 6.3)
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES
 Producción industrial (2.1.1 y 2.1.2 y 2.1.4), hotelero (5.3.1, 5.3.2, 5.3.3), comercial (3.2.2), terciario oficinas (5.1), hostelería (5.2), recreativo (5.4.1), equipamientos (excepto 4.7 y 4.8), garajeaparcamiento (8.1.1.7.1 y 8.1.1.7.2), transformadores eléctricos afectos a los usos anteriores.

DESCRIPCIÓN: Zona situada al Norte del núcleo, junto a la iglesia.
 SUPERFICIE 7.810 m²
 APROVECHAMIENTO MEDIO 0,45 m²/m². Referido a uso de vivienda aislada o pareada
 TIPOLOGÍA Edificación aislada y pareada
 INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Especial de Reforma Interior
 PLAZOS Y PRIORIDADES Plazo de 8 años para aprobar el PERI, contando a partir de la aprobación del PGOU. No supeditado a otros desarrollos
 GESTIÓN Determinación del sistema de actuación en fichas de las Unidades de Ejecución
 SISTEMAS GENERALES No se prevén en el sector
 DOTACIONES LOCALES
 Mínimo del 20% de la superficie total del ámbito destinado a viales y espacios libres. Se ubicarán un mínimo de 200 m² de espacios libres públicos al Oeste de la iglesia
 VIARIO PÚBLICO Según PERI.
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Parcela mínima 500 m²
 Altura de fachada Máxima 7,00 m
 Edificabilidad Máxima 0,6 m²/m². Referida a la superficie neta de parcela
 Altura máxima total 10 m.
 Alineaciones Se señalarán dentro del sector, diferenciando claramente el ámbito público del privado.
 Otros parámetros Según Plan Especial
 Densidad Se fija una densidad máxima de 1 viv/400 m² de parcela neta
 OTRAS CONDICIONES
 1. Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente deberá estar comprendida entre el 35% y el 70%
 2. Los cerramientos de parcela no deberán tener altura superior a 2 m, de los cuales podrá ser de fábrica opaca como máximo 1 m. El resto podrá ser de verja, elementos vegetales, etc.
 OBSERVACIONES
 Las actuaciones que se realicen en el ámbito resolverán los posibles problemas de tendidos eléctricos.

TÍTULO X. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTÍCULO 197. Suelo Urbanizable Delimitado

1. Es aquel que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo.

2. Se delimitan los Sectores de Suelo Urbanizable en la documentación gráfica, conteniendo esta Normativa una Ficha de Intensidades y Usos globales para cada uno de ellos, a la que habrá de atenderse el Plan Parcial que se redacte para su ordenación detallada.

ARTÍCULO 198. Sectores

Es la unidad básica de planeamiento de Suelo Urbanizable Delimitado. Cada Sector delimitado será objeto de desarrollo mediante Plan Parcial. Un Plan Parcial puede abarcar uno o varios Sectores. En cada Sector debe producirse el reparto de cargas y beneficios para lo cual, los Planes Parciales delimitarán una o varias Unidades de Ejecución, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

ARTÍCULO 199. Intensidades

1. Las intensidades de cada sector se determinan en fichas.
 2. A efectos de aplicación de la densidad en viviendas por Hectárea y del aprovechamiento máximo, la superficie computable será la definida en la ficha de características de cada Sector.

ARTÍCULO 200. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado. El Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado vendrá definido por el Plan General, y se halla en la forma señalada en el artículo 101.4 de la L.U.A.

2. El porcentaje restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 201. Módulos de reserva

Los Planes Parciales respetarán los Módulos de Reserva mínimos establecidos en el artículo 47 de la L.U.A. y artículos 47 y ss. del R.U., y respetarán las demás determinaciones que señala el R.U.

ARTÍCULO 202. Planes Parciales de Iniciativa Particular

Los Planes Parciales de iniciativa particular habrán de contener, además de las determinaciones y documentación, exigidos para los de iniciativa municipal en los artículos 45 y 48 de la L.U.A., la documentación señalada en el artículo 52 de la L.U.A. y artículo 99 del R.U.

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 1. CORONA I

SITUACIÓN: Se sitúa al Norte de la Ciudad, junto a la Urbanización

Montecasona y al Oeste del Paseo de La Corona.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 6,2499 Ha.

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras no tendrán una longitud superior a 50 m.) Plurifamiliar en bloque aislado.

USOS COMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva 1

USOS INCOMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva 1

DENSIDAD MÁXIMA: 30 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,40 m²/m²s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): A definir en el Plan Parcial

PARCELA MÍNIMA: A definir en el Plan Parcial.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: 10 m.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General.

CESIONES DE SUELO PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS:

Se incluirán en el Sector 5.100 m² destinados a Sistemas Generales de Espacios Libres públicos adscritos para su obtención al Suelo Urbanizable.

Las cesiones para las dotaciones locales de zonas verdes y equipamiento comunitario se realizarán según Reglamento de Desarrollo.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m²/m². Se ha calculado considerando un 20 % de vivienda plurifamiliar, un 30 % de agrupada o en hilera y un 50 % de aislada o pareada. El Plan Parcial podrá variar estos porcentajes siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector. Se encuentra afectado por líneas eléctricas

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 2. CORONA II

SITUACIÓN: Se sitúa al Norte de la Ciudad, junto al Sector Corona 1 y al

Oeste del Paseo de La Corona.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 5,4717 Ha.

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras no tendrán una longitud superior a 50 m.) Plurifamiliar en bloque aislado.

USOS COMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva 1

USOS INCOMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva 1

DENSIDAD MÁXIMA: 30 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,40 m²/m²s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): A definir en el Plan Parcial

PARCELA MÍNIMA: A definir en el Plan Parcial.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: 10 m.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS:

Se incluirán en el Sector 4.450 m² destinados a Sistemas Generales de Espacios Libres públicos adscritos para su obtención al Suelo Urbanizable.

Las cesiones para las dotaciones locales de zonas verdes y equipamiento comunitario se realizarán según Reglamento de Desarrollo.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m²/m². Se ha calculado considerando un 20 % de vivienda plurifamiliar, un 30 % de agrupada o en hilera y un 50 % de aislada o pareada. El Plan Parcial podrá variar estos

porcentajes siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector. Se encuentra afectado por líneas eléctricas

Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 3. CORONA III

SITUACIÓN: Se sitúa al Norte de la Ciudad, junto al Sector Corona II y al

Oeste del Paseo de La Corona.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 6,4587 Ha.

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras no tendrán una longitud superior a 50 m.) Plurifamiliar en bloque aislado.

USOS COMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva 1

USOS INCOMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial Extensiva 1

DENSIDAD MÁXIMA: 30 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,40 m²/m²s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): A definir en el Plan Parcial

PARCELA MÍNIMA: A definir en el Plan Parcial.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: 10 m.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS:

Se incluirán en el Sector 5300 m2 destinados a Sistemas Generales de Espacios Libres públicos adscritos para su obtención al Suelo Urbanizable.

Las cesiones para las dotaciones locales de zonas verdes y equipamiento comunitario se realizarán según Reglamento de Desarrollo.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m2/m2. Se ha calculado considerando un 20 % de vivienda plurifamiliar, un 30 % de agrupada o en hilera y un 50 % de aislada o pareada. El Plan Parcial podrá variar estos porcentajes siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector.

Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros. El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 4. FONDAZAS - SORBITAS

SITUACIÓN: Se sitúa al Norte de la Ciudad, junto al Sector Esquiñones y entre Cartirana y Sabiñánigo, entre la carretera de Jaca y la de Cartirana.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 17.5564 Ha.

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras no tendrán una longitud superior a 50 m.) Plurifamiliar en bloque aislado.

USOS COMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 5 Residencial Semiintensiva

USOS INCOMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 5 Residencial Semiintensiva

DENSIDAD MÁXIMA: 45 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,50 m2/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): A definir en el Plan Parcial

PARCELA MÍNIMA: A definir en el Plan Parcial.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: 22 m.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Se reservarán 9.500 m2 para Sistema General de Equipamiento y/o zonas verdes.

Las cesiones para las dotaciones locales de zonas verdes y equipamiento comunitario se realizarán según Reglamento de Desarrollo.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m2/m2. Se ha calculado considerando un 50 % de vivienda plurifamiliar, un 30 % de agrupada o en hilera y un 20 % de aislada o pareada. El Plan Parcial podrá variar estos porcentajes siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

Se deberá diferenciar claramente dos zonas: En la más próxima a Sabiñánigo se concentrará la vivienda plurifamiliar, con tipologías acordes al núcleo. En el más próximo a Cartirana se deberá crear en las zonas edificables de baja densidad con una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño y el sistema de asentamiento de los núcleos del área, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos. Esta variación implicará la imposición de limitaciones para repetir el mismo diseño, las repeticiones seriadas de volúmenes o la longitud de las hileras de edificios adosados, en la misma línea de lo planteado genéricamente en el Artículo 205 para el Suelo Urbanizable No Delimitado.

Se deberá resolver, de acuerdo con los Órganos tutelares competentes la inserción de la carretera existente así como la línea de ferrocarril existente. Las obras que se lleven a cabo en las franjas de protección de la carretera y el ferrocarril que tengan por objeto salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por ambas vías, serán costeadas por sus promotores y quedarán incorporadas al desarrollo del Plan Parcial.

Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros.

Se deberán realizar los estudios necesarios para justificar el cumplimiento de las Directrices de Protección Civil respecto a la ubicación de usos.

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y la adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

La ubicación de las zonas verdes públicas deberá atender a la optimización de su uso por parte de la población así como a la integración o protección de zonas naturales de especial fragilidad y a la amortiguación de ruido generado por la próxima línea de ferrocarril existente.

El sistema viario atenderá a la articulación y creación de una trama urbana.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector. Se encuentra afectado por líneas eléctricas

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 5. EL PARQUE I

SITUACIÓN: Se sitúa al Norte del Parque y al Oeste de la antigua carretera.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 2,3311 Ha.

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras no tendrán una longitud superior a 50 m.) Plurifamiliar en bloque aislado.

USOS COMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 5 Residencial Semiintensivo

USOS INCOMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 5 Residencial Semiintensivo

DENSIDAD MÁXIMA: 60 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,60 m2/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): A determinar por el Plan Parcial

PARCELA MÍNIMA: 400 m2 en edificación aislada y plurifamiliar.

500 m2 en pareada o en hilera, con una superficie asociada a vivienda mayor o igual a 200 m2.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: A determinar por el P.P.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Según R.U. Deberán situarse como continuación de los de los de Sectores contiguos ya desarrollados, siempre que no se justifique suficientemente que otra ubicación alternativa supone una mejora paisajística tanto del entorno como del perfil general de la Ciudad.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m2/m2. Se ha calculado considerando un 100 % de vivienda plurifamiliar. El Plan Parcial podrá variar este porcentaje siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector. Se encuentra afectado por líneas eléctricas

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 6. EL PARQUE II

SITUACIÓN: Se sitúa al Norte del Parque y al Oeste de la antigua carretera.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 2,9040

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras no tendrán una longitud superior a 50 m.) Plurifamiliar en bloque aislado.

USOS COMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 5 Residencial Semiintensivo

USOS INCOMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 5 Residencial Semiintensivo

DENSIDAD MÁXIMA: 60 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,60 m2/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): A determinar por el P.P.

PARCELA MÍNIMA: 400 m2 en edificación aislada o plurifamiliar. 500 m2 en pareada o en hilera, con una superficie asociada a vivienda mayor o igual a 200 m2.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: A determinar por el P.P.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Según R.U. Deberán situarse como continuación de los de los de Sectores contiguos ya desarrollados, siempre que no se justifique suficientemente que otra ubicación alternativa supone una mejora paisajística tanto del entorno como del perfil general de la Ciudad.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m2/m2. Se ha calculado considerando un 100 % de vivienda plurifamiliar. El Plan Parcial podrá variar este porcentaje siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector. Se encuentra afectado por líneas eléctricas

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

La ordenación del Sector atenderá a lo determinado en el acuerdo de la CPOT de fecha 28 de junio de 2004.

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 7. EL PUENTE DE SABIÑÁNIGO

SITUACIÓN: Se sitúa al Sur de la Ciudad, junto al núcleo de El Puente de Sabiñánigo

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 4,3369 Ha.

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras

no tendrán una longitud superior a 50 m.)

USOS COMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial

Extensiva 1

USOS INCOMPATIBLES: Los señalados para el Área de Ordenación nº 6 Residencial

Extensiva 1

DENSIDAD MÁXIMA: 20 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,33 m2/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): 0,50 m2/m2s

PARCELA MÍNIMA: 400 m2 en edificación aislada. 500 m2 en pareada o en hilera, con una superficie asociada a vivienda mayor o igual a 200 m2.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: 7,00 m.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización
SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona
GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Según R.U.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m2/m2. Se ha calculado considerando un 70 % de agrupada o en hilera y un 30 % de aislada o pareada. El Plan Parcial podrá variar estos porcentajes siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se analizarán los riesgos de inundación y se adoptarán las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

FICHA SECTOR RESIDENCIAL 8. PUENTE SARDAS

SITUACIÓN: Se sitúa al sureste, entre el núcleo y la variante de la N- 330, y al Sur del futuro acceso desde la misma hasta el Camino de la Ermita.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 4,1261 Ha.

CALIFICACIÓN: Residencial

USO CARACTERÍSTICO: Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o agrupada (Las hileras no tendrán una longitud superior a 50 m.) Plurifamiliar en bloque aislado.

USOS COMPATIBLES: A determinar en el Plan Parcial

USOS INCOMPATIBLES: A determinar en el Plan Parcial

DENSIDAD MÁXIMA: 35 viviendas/hectárea

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,40 m2t/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MÍNIMA: A determinar en el P.P.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: A determinar en el P.P.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Se reservarán 3.000 m2 para Sistema General de Espacios Libres Públicos.

Las cesiones para las dotaciones locales de zonas verdes y equipamiento comunitario se realizarán según Reglamento de Desarrollo.

OBSERVACIONES:

El aprovechamiento medio es 0,45 m2/m2. Se ha calculado considerando un 20 % de vivienda plurifamiliar, un 40 % de agrupada o en hilera y un 40 % de aislada o pareada. El Plan Parcial podrá variar estos porcentajes siempre que no se supere ni la edificabilidad bruta, ni la densidad de viviendas, ni el aprovechamiento medio, igual para todos los Sectores.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno. Si fuera posible, en función del trazado definitivo de la autovía y con la autorización de la Unidad de Carreteras de Huesca del Ministerio de Fomento, se establecerá un acceso al Sector desde la Calle del Río Basa, a través de la correspondiente vía de servicio.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras que atraviesen el Sector.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se analizarán los riesgos de inundación y se adoptarán las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

La aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización requerirá informes preceptivos y vinculantes de la Unidad de Carreteras de Huesca del Ministerio de Fomento.

FICHA SECTOR INDUSTRIAL 1. AURÍN

SITUACIÓN: Se sitúa al Este de la Ciudad, junto a la carretera nacional 330, como continuación de la zona industrial existente.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 20,3909 Ha.

CALIFICACIÓN: Industrial

USO CARACTERÍSTICO: Los correspondientes a cualquiera de las tres Áreas de Ordenación industriales determinadas en el Plan General para Suelo Urbano: Industria Básica (Tipo A), Industria Auxiliar (Tipo B) e Industria Tipo C, además de los correspondientes a Servicios Industriales.

USOS COMPATIBLES: Los correspondientes a cualquiera de las tres Áreas de Ordenación industriales determinadas en el Plan General para Suelo Urbano: Industria Básica (Tipo A), Industria Auxiliar (Tipo B) e Industria Tipo C, además de los correspondientes a Servicios Industriales.

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,75 m2t/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

PARCELA MÍNIMA: La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización
SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona
GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Según R.U. Deberán situarse como bandas en el límite con zonas residenciales, de una anchura mínima de 15 m o continuación de los de los de Sectores contiguos ya desarrollados, siempre que no se justifique suficientemente que otra ubicación alternativa supone una mejora paisajística tanto del entorno como del perfil general de la Ciudad.

OBSERVACIONES:

Como mínimo, el 10 % del aprovechamiento correspondiente al Sector se destinará a Servicios Industriales.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

El Plan Parcial deberá resolver el desvío o soterramiento de las redes o tendidos de infraestructuras de servicios que atraviesen el Sector. Se encuentra afectado por líneas eléctricas

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se analizarán los riesgos de inundación y se adoptarán las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

FICHA SECTOR INDUSTRIAL 2. EL DISCO

SITUACIÓN: Se sitúa al Este de la Ciudad, junto a la carretera nacional 330, como continuación de la zona industrial existente.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 1,3715 Ha.

CALIFICACIÓN: Industrial

USO CARACTERÍSTICO: Los correspondientes a cualquiera de las tres Áreas de Ordenación industriales determinadas en el Plan General para Suelo Urbano: Industria Básica (Tipo A), Industria Auxiliar (Tipo B) e Industria Tipo C, además de los correspondientes a Servicios Industriales.

USOS COMPATIBLES: Los correspondientes a cualquiera de las tres Áreas de Ordenación industriales determinadas en el Plan General para Suelo Urbano: Industria Básica (Tipo A), Industria Auxiliar (Tipo B) e Industria Tipo C, además de los correspondientes a Servicios Industriales.

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,75 m2t/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

PARCELA MÍNIMA: La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: La correspondiente a cada

Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización

SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona

GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Según R.U. Deberán situarse como bandas en el límite con zonas residenciales, de una anchura mínima de 15 m o continuación de los de los de Sectores contiguos ya desarrollados, siempre que no se justifique suficientemente que otra ubicación alternativa supone una mejora paisajística tanto del entorno como del perfil general de la Ciudad.

OBSERVACIONES:

Como mínimo, el 10 % del aprovechamiento correspondiente al Sector se destinará a Servicios Industriales.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se analizarán los riesgos de inundación y se adoptarán las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

FICHA SECTOR INDUSTRIAL 3. PARDINILLA

SITUACIÓN: Junto a la carretera nacional 330

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 37,6159 Ha.

CALIFICACIÓN: Industrial

USO CARACTERÍSTICO: Los correspondientes a cualquiera de las tres Áreas de Ordenación industriales determinadas en el Plan General para Suelo Urbano: Industria Básica (Tipo A), Industria Auxiliar (Tipo B) e Industria Tipo C, además de los correspondientes a Servicios Industriales.

USOS COMPATIBLES: Los correspondientes a cualquiera de las tres Áreas de Ordenación industriales determinadas en el Plan General para Suelo Urbano: Industria Básica (Tipo A), Industria Auxiliar (Tipo B) e Industria Tipo C, además de los correspondientes a Servicios Industriales.

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA: 0,47 m2t/m2s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (NETA): La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

PARCELA MÍNIMA: La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA DEL USO CARACTERÍSTICO: La correspondiente a cada Área de Ordenación definida en el Plan General para Suelo Urbano.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyectos de Urbanización
SUPERFICIE MÁXIMA A URBANIZAR: La totalidad de la zona
GESTIÓN:

Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución

PLAZO PARA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

10 años desde la aprobación del Plan General

CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

Según R.U. Deberán situarse como bandas en el límite con zonas residenciales, de una anchura mínima de 15 m o continuación de los de los de Sectores contiguos ya desarrollados, siempre que no se justifique suficientemente que otra ubicación supone una mejora paisajística tanto del entorno como del perfil general de la Ciudad.

OBSERVACIONES:

Como mínimo, el 10 % del aprovechamiento correspondiente al Sector se destinará a Servicios Industriales.

La ordenación se realizará creando trama urbana y continuando la existente, cuidando especialmente el tratamiento de los bordes y la relación paisajística con el conjunto general del entorno.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se analizarán los riesgos de inundación y se adoptarán las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.

El Proyecto de Urbanización incluirá el estudio y adopción de medidas necesarias de protección contra rayos.

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTÍCULO 203. Suelo Urbanizable No Delimitado

En el presente Plan General no se clasifica Suelo Urbanizable No Delimitado. Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación caso de que quede introducida esta clasificación en modificaciones posteriores.

ARTÍCULO 204. Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado

1. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial de los Sectores que se delimiten, los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán los derechos y obligaciones que la L.U.A. establece para los propietarios del Suelo No Urbanizable. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente el presente Plan General

2. Los usos y condiciones de edificación son los siguientes

_ Condiciones de Aprovechamiento: Las señaladas con carácter general para el Suelo No Urbanizable.

_ Usos:

_ 1. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos naturales.

_ 2.2.4. Industria Peligrosa, cuando se justifique debidamente su ubicación en este suelo y bajo las condiciones de autorización que le resulten de aplicación.

_ Equipamientos públicos que no sean propios del suelo urbano, y cuando se justifique debidamente la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, y bajo las condiciones de autorización que le resulten de aplicación.

_ Terciarios hoteleros 5.3.2, 5.3.3 y 5.3.4. Albergues, Refugios y Campings. Se someterán a las condiciones de autorización previstas para el Suelo No Urbanizable.

_ Terciarios hosteleros (5.3.2), recreativos (5.4.7, 5.4.8 y 5.4.9)

_ 6.1.1. Vivienda unifamiliar aislada, con las condiciones exigidas para el Suelo No Urbanizable en esta Normativa.

_ Áreas Libres (7.1.)

_ Infraestructuras básicas (excepto 8.1.1.3, 8.1.1.5, 8.1.1.6, 8.1.1.7.2 y 8.1.1.7.3)

_ Acopio de depósitos y materiales (9).

_ Usos a emplazar en situación aislada (10).

_ Usos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas (11).

_ Otros usos (12)

_ Condiciones de autorización: Los indicados usos se someterán a la tramitación y condiciones de autorización previstos en la presente Normativa para el Suelo No Urbanizable en especial, y respetarán la normativa ambiental y las necesidades de elaboración de Estudio de Impacto Ambiental y/o Análisis de Impacto Territorial según se señala para todo tipo de actividades en esta Normativa y en la legislación sectorial, además de precisar las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad o apertura, según el tipo de actividad o uso de que se trate.

ARTÍCULO 205. Criterios y requisitos generales para la delimitación de Sectores y su desarrollo a través de Planes Parciales

A los efectos de lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley 6/98, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, así como en el artículo 38 de la L.U.A. se determinan a continuación los Criterios de desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado clasificado en el término municipal de Sabiñánigo.

Calificación.

Se podrán delimitar Sectores que se calificarán como residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento.

Magnitud.

En general, no se podrán delimitar Sectores cuyo tamaño implique una rentabilidad que no sea suficiente para sumir todas las cesiones y las cargas derivadas de la urbanización.

Sistemas Generales de Equipamientos.

Se preverá una reserva para estos Sistemas no menor del 5% de la totalidad de la superficie del Sector, con independencia de los Módulos de Reserva mínimos establecidos en el artículo 47 de la L.U.A.

Sistemas Generales de Infraestructuras y conexiones con los mismos.

Se estará a lo dispuesto en el presente Planeamiento respecto a las características y ubicación de los mismos, sin perjuicio de haberse de atender a las Directrices Parciales Sectoriales que al efecto se dicten por la D.G.A. y por las Directrices Parciales de Ordenación que en cada momento sean de aplicación.

Sólo se podrá conectar con la red municipal de aguas si se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se contará con permisos suficientes de concesión de agua, que deberán estar acreditados al inicio de la solicitud de delimitación de Sector.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual, se realizarán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). Se deberá contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para el consumo que se prevea y con garantías de potabilidad.

En cualquiera de los dos casos, se realizará cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua, garantizando para sectores residenciales un abastecimiento mínimo de 945 litros /viv./día.

Sólo se podrán conectar con la red municipal de alcantarillado si se dispone de secciones de evacuación suficientes sin perjudicar las condiciones de la red actual.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido). Se prohíbe expresamente cualquier vertido directo de aguas fecales a cauces públicos. Se permite el vertido de la red de pluviales si el sistema fuese separativo.

Infraestructura de comunicación. Enlace con la red viaria general del municipio.

Se garantizará el enlace con la red viaria general del municipio:

a) Con el viario urbano, caso de delimitación de sectores contiguos a núcleos existentes o a otros que se hubieran podido construir con anterioridad. Se articulará de modo que configuren una trama urbana unitaria y coherente. Se considerará núcleo contiguo todo aquel que quede incluido en todo o en parte en una banda de 100 metros perimetral a los núcleos existentes.

b) Con la red de carreteras, caso de delimitación de núcleos separados de los existentes. La vía de acceso desde la carretera al núcleo será asfaltada y permitirá el cruce de camiones con una anchura mínima de 6 m. de calzada más 1,5 m. de arcén a cada lado. El enlace con la carretera deberá contar previamente con el informe favorable de la Dirección Provincial de Carreteras de la D.G.A., quien señalará en cada caso las condiciones que deberá cumplir. Se reservarán los terrenos necesarios para su ejecución.

Prioridades para garantizar un desarrollo racional.

No se delimitarán nuevos Sectores en tanto los existentes no se encuentren consolidados al menos en un 70%, para cada calificación de suelo.

Morfología y diseño de los nuevos asentamientos.

En general se diseñarán creando una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño y el sistema de asentamientos de los núcleos del área, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos.

Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de más de dos, así como las repeticiones seriadas de volúmenes. Las edificaciones podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 20 metros. Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

ARTÍCULO 206. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores residenciales y su desarrollo a través de Planes Parciales

Superficie mínima del Sector 3 Ha.

Uso característico Residencial (6)

Usos compatibles A definir por el P.P.

Usos prohibidos Explotación recursos Naturales (1), Producción Industrial (2), Acopio de materiales (9), Usos a emplazar en situación aislada (10) y Usos Vinculados a obras públicas (11). Resto a concretar en Plan Parcial

Densidad máxima 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio del

Sector máximo

0,30 m²/m²s

Altura máxima 7,00 m

Instrumento de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

Cesiones para S.L. de

equipamiento

Según R.U.

Observaciones

No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación del impacto paisajístico, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

ARTÍCULO 207. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores industriales y su desarrollo a través de Planes Parciales

Superficie mínima del Sector 2 Ha.

Uso característico Producción Industrial (2)

Usos compatibles A definir por el P.P.

Usos prohibidos Residencial (6), Explotación recursos Naturales (1), Usos a emplazar en situación aislada (10) y Usos Vinculados a obras públicas (11). Resto a concretar en Plan Parcial

Tipología Naves aisladas o adosadas

Aprovechamiento medio del

Sector máximo

0,3 m²/m²s

Altura máxima 8,00 m

Instrumento de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

Cesiones para S.L. de

equipamiento

Según R.U.

Observaciones

No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación de impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

ARTÍCULO 208. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores comerciales y terciarios y su desarrollo a través de Planes Parciales

Superficie mínima del Sector 2 Ha.
 Uso característico Comercial (3) y Terciario (5)
 Usos compatibles A definir por el P.P.
 Usos prohibidos Residencial (6), Explotación recursos Naturales (1), Usos a emplazar en situación aislada (10) y Usos Vinculados a obras públicas (11). Resto a concretar en Plan Parcial

Tipología Edificaciones aisladas o adosadas
 Aprovechamiento medio del Sector máximo
 0,4 m²/m²s
 Altura máxima 8,00 m
 Instrumento de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
 Cesiones para S.L. de equipamiento
 Según R.U.
 Observaciones
 No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación de impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

ARTÍCULO 209. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores de equipamientos y su desarrollo a través de Planes Parciales
 Superficie mínima del Sector No se establezca
 Uso característico Equipamientos (4)
 Usos compatibles A definir por el P.P.
 Usos prohibidos Residencial (6) excepto vivienda vinculada, Explotación recursos Naturales (1), Producción Industrial (2), Usos a emplazar en situación aislada (10) y Usos Vinculados a obras públicas (11).

Resto a concretar en Plan Parcial
 Tipología Edificaciones aisladas o adosadas
 Aprovechamiento medio del Sector máximo
 0,4 m²/m²s
 Altura máxima 8,00 m
 Instrumento de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
 Cesiones para S.L. de equipamiento
 Según R.U.
 Observaciones
 No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación de impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

ARTÍCULO 210. Procedimiento para la delimitación de Sectores
 1. Los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado podrán incorporarse directamente mediante la redacción del Plan Parcial o delimitarse previamente a la redacción del mismo.
 2. La delimitación previa a la redacción del Plan Parcial se solicitará al Ayuntamiento. Se seguirá el procedimiento para su tramitación hasta la aprobación definitiva, establecido legalmente para los Planes Parciales. El informe emitido al efecto por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca será preceptivo y vinculante. La aprobación inicial por parte del Ayuntamiento no vinculará a éste sobre futuros pronunciamientos que deba adoptar acerca de la propia delimitación del Sector o el Plan Parcial que lo desarrolle.

3. En el caso de que la delimitación se tramite conjuntamente con el Plan Parcial, el Informe emitido respecto a la misma por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca será preceptivo y vinculante.

4. La aprobación definitiva del documento de delimitación conferirá al Sector el régimen establecido en la L.U.A. y reglamentación que la desarrolle, para el Suelo Urbanizable Delimitado.

5. El Análisis de Impacto Territorial requerido para la transformación del Suelo Urbanizable No Delimitado en Delimitado se tramitará junto con el Plan Parcial o, caso de realizarse previamente la solicitud de delimitación del Sector, con ésta.

6. El documento de solicitud de la delimitación del Sector deberá contener como mínimo:

a) Planos, a escala suficiente, del área exacta que va a formar parte del Sector, en los que se reflejará la estructura de la propiedad, los usos existentes, las edificaciones existentes, la relación con las infraestructuras territoriales existentes y sus relaciones territoriales dentro del contexto del Plan General.

b) Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.

c) Planos en los que se determine la magnitud de la propuesta y sus pormenores para permitir valorar su impacto sobre la población, el medio natural, el valor cultural y el paisaje.

d) Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

e) Memoria informativa y justificativa que contemple al menos:
 I. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, valorando expresamente la dificultad de llevar a cabo la actuación en suelo clasificado como Urbano.

II. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.

III. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en los tres artículos anteriores al presente de esta Normativa.

IV. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.

f) Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

g) Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.

h) Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.

i) Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).

j) Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

ARTÍCULO 211. Determinaciones de los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado

1. Los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado deberán contener, además de las determinaciones que la presente Normativa indica para los Planes Parciales, al menos las siguientes:

a) Planos, a escala suficiente, del área exacta que va a formar parte del Sector, en los que se reflejará la estructura de la propiedad, los usos existentes, las edificaciones existentes, la relación con las infraestructuras territoriales existentes y sus relaciones territoriales dentro del contexto del Plan General.

b) Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.

c) Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

d) En la memoria informativa y justificativa se contemplará:
 I. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, valorando expresamente la dificultad de llevar a cabo la actuación en suelo clasificado como Urbano.

II. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.

III. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en el punto 5.c del artículo anterior.

IV. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.

e) Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

f) Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.

g) Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.

h) Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).

i) Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

TITULO XI. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

ARTÍCULO 212. Medidas sobre los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo

1. Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 24/2003 de medidas urgentes, en cuanto a la política de vivienda protegida. En concreto:

2. Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social. La enajenación de terrenos del patrimonio público del suelo destinados por el planeamiento urbanístico a usos residenciales, sin concretar que lo sean de viviendas protegidas,

sólo podrá realizarse mediante permuta por otros terrenos u otros bienes inmuebles aptos para los fines de los patrimonios públicos de suelo o la ejecución de obras de cualquier índole precisas para la prestación efectiva de servicios y actividades públicas.

3. La enajenación de dichos terrenos o la constitución sobre los mismos del derecho de superficie para la construcción de viviendas protegidas tendrá lugar mediante concurso. Su pliego de condiciones expresará al menos las siguientes circunstancias:

a) El precio de licitación
 b) Los precios máximos de venta de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores.

c) La renta máxima de las viviendas cuando sean en régimen de arrendamiento

d) Los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los suelos no tuvieran la condición de solares.

e) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban en virtud del acuerdo de adjudicación o de disposiciones legales o reglamentarias.

4. Los pliegos de los concursos podrán prever la participación tanto de entidades con ánimo de lucro como de cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, siempre que no tengan ánimo de lucro, así como de sus entidades gestoras, o limitar los posibles participantes a unas u otras entidades. En todo caso, las cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

ARTÍCULO 213. Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas

1. En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 24/2003 de medidas urgentes, en cuanto a la política de vivienda protegida, este Plan General, y de acuerdo con él, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable cuyo uso característico sea el residencial y la edificabilidad residencial supere 0,3 m²/m², establece las siguientes reservas de terreno para la construcción de viviendas protegidas habitando a la Administración para tasar su precio o renta:

a) Suelo urbanizable.

I. Terrenos equivalentes al veinte por ciento (20%) de la edificabilidad residencial prevista.

II. Las reservas se computarán y exigirán respecto de cada sector de uso predominante residencial.

b) Suelo urbano no consolidado.

I. Terrenos equivalentes al quince por ciento (15%) de la edificabilidad residencial prevista. Quedan eximidas aquellas unidades localizadas en los núcleos rurales.4

II. Las reservas se computarán y exigirán respecto de cada unidad de ejecución o, si estuviese delimitado, sector de uso predominante residencial.

2. Los umbrales demográficos se considerarán en el momento de la aprobación inicial del Plan General. Cuando en el ámbito correspondiente existan terrenos de los patrimonios públicos de suelo, la reserva se prorrateará entre los mismos y los de titularidad privada en función de su participación total en el ámbito de referencia, sin que ello condicione en modo alguno la equitativa distribución de los aprovechamientos residenciales resultantes de los procesos de gestión urbanística.

3. Cuando no sea posible, de conformidad con la normativa sobre calificación de actuaciones protegidas, hacer efectivas total o parcialmente las reservas para la construcción de viviendas protegidas establecidas en esta Ley, dichas reservas podrán sustituirse, en las condiciones que establezca el Gobierno de Aragón por actuaciones de rehabilitación en el exterior del ámbito de actuación o su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio de mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente establecido para la vivienda protegida.

4 Contando con la aprobación del Consejero competente

TÍTULO XII. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. ORDENANZAS ESPECÍFICAS SEGÚN CATEGORÍAS DE S.N.U.

ARTÍCULO 214. Concepto

Constituyen Suelo No Urbanizable aquellas áreas del término municipal que, por sus características naturales, ambientales, paisajísticas, valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales, u otras consideraciones semejantes, deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización, de conformidad con lo señalado en el artículo 19 de la L.U.A.

ARTÍCULO 215. Núcleo de población

1. Se considera núcleo de población, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 179.2 de la L.U.A., 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 y depuración de aguas, o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

2. Se considera que se forma núcleo de población cuando concurren al menos una de las siguientes circunstancias:

- Tres viviendas inscritas en un círculo de 100 m. de radio, con centro en cualquiera de ellas.
- Conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes, abastecimiento de agua, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

ARTÍCULO 216. Categorías de Suelo No Urbanizable

Se establecen las siguientes clasificaciones de Suelo No Urbanizable:

1. Según el Artículo 20 de la L.U.A se establecen las siguientes categorías:

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO: Se denominan así a los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable por ser acreedores de un grado de protección que aconseja su preservación potencial del desarrollo urbanizador y edificatorio, y que no hayan sido incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: Constituye esta categoría los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en los que, por concurrir alguna de las razones de señaladas en el artículo 22 del R.U., merecen una especial protección al proceso urbanizador y edificatorio.

2. Según las DIRECTRICES PARCIALES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL PIRINEO ARAGONÉS que son de aplicación a todo el término municipal de Sabiñánigo

2.1. DIVISIÓN NATURAL DEL TERRITORIO (según el Artículo 15): a los efectos de los usos del suelo, el territorio se divide en cuatro zonas altimétricas

- 2.1.1. Altitud inferior a 1.000m
- 2.1.2. Altitud igual o superior a 1.000 m e inferior a 1.500 m
- 2.1.3. Altitud igual o superior a 1.500 m e inferior a 2.000 m
- 2.1.4. Altitud igual o superior a 2.000 m.

2.2. ÁREAS DE GESTIÓN HOMOGÉNEA (según el Artículo 72): cada una de las cuatro zonas altimétricas reúnen elementos territoriales que exigen una gestión, regulación o planificación común. El planeamiento urbanístico adaptará a las condiciones particulares del territorio esta clasificación

2.2.1. Espacios protegidos por la legislación específica: son las superficies que han sido declaradas como protegidas de acuerdo con instrumentos legales previos, ya sean autonómicos, estatales o comunitarios, que regulas aspectos específicos del patrimonio natural o cultural. Se diferencian los siguientes:

- 2.2.1.1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Vías Pecuarías (Ley 31/1995, de 23 de marzo)
- 2.2.1.2. Suelo No Urbanizable Especial de Protección Urbanística (Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la D.G.A.)
- 2.2.1.3. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a la Sierra y Cañones de Guara. (Ley 14/1990, de 14 de diciembre)
- 2.2.1.4. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los LICs y ZEPAs. (Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre)
- 2.2.1.5. Suelo No Urbanizable Especial de Protección Cultural
- 2.2.1.6. Protección del Quebrantahuesos. Está incluido todo el término municipal en virtud del Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón. Se estará a lo dispuesto en el régimen de informes y autorizaciones que en él se establecen.

2.2.2. Espacios en trámite de protección por la legislación específica: son espacios de los que existe PORN en trámite de aprobación. En Sabiñánigo no hay ninguno en esta situación

2.2.3. Áreas o elementos singulares: son superficies o elementos de gran valor de conservación por su gea, flora, fauna, paisaje o patrimonio cultural, no recogidas por la legislación específica.

2.2.3.1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Elementos Singulares.

- Dolmen de Ibirque.
- Crestas» de Raptún.
- Los Capitiellos.
- Reguero de Cartirana.
- Zona de explosivos.
- Morrena de Senegüé.

2.2.4. Roquedos y sectores nivales: superficies situadas normalmente a más de 2.000 metros de altitud, donde las severas condiciones climáticas favorecen la presencia de nieve durante buena parte del año y dificultan la existencia de vegetación, predominando en consecuencia los roquedos.

2.2.4.1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las alturas superiores a 2.000 m.

2.2.5. Pastizales de altitud: son superficies situadas normalmente entre los 1.600- 1.800 metros y los 2.200- 2.300 metros de altitud, por encima de los bosques y por debajo del ámbito definido en el Área 4

2.2.5.1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Pastizales Altos

2.2.6. Bosques: son áreas ocupadas por formaciones de vegetación arbórea cuyas copas pueden cubrir, al menos, el 40 % del suelo. Se incluyen también las áreas de repoblación forestal y los Montes de Utilidad Pública ya que, independientemente de su grado de forestación, éste es el destino que su legislación específica dispone para ellos.

2.2.6.1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Bosques

2.2.7. Zonas agrícolas: son campos de cultivo, normalmente en fondos de valle o en rellanos de laderas. También entran en esta categoría las laderas abancaladas con uso agrícola actual

2.2.7.1. Suelo No Urbanizable Genérico

2.2.8. Matorrales: son superficies ocupadas preferentemente por vegetación de matorral, en diferentes grados de combinación con vegetación arbórea, pastizales y roquedos. Su origen puede ser variado: adaptación climática a condiciones ambientales, campos agrícolas abandonados en proceso de colonización vegetal espontánea, etc.

2.2.8.1. Suelo No Urbanizable Genérico

2.2.8.2. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a Matorrales y Pastizales Bajos

2.2.9. Cauces fluviales y láminas de agua: son superficies ocupadas por cursos de agua, permanentes o estacionales, incluyendo sus canales de estiaje y de inundación; así como las superficies acuáticas de carácter no lineal, de origen natural o artificial.

2.2.9.1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Recursos Hídricos.

2.2.10. Zonas de desarrollo urbanístico y de infraestructuras: son superficies ocupadas por infraestructuras, incluyendo los centros de esquí y montaña.

2.2.10.1. Suelo No Urbanizable de Protección a las Vías de Comunicación.

- Carreteras Nacionales, Autonómicas y Locales.

- Ferrocarril

2.2.10.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección a la Producción Energética.

- Yacimientos de Gas Natural.

- Gaseoductos.

- Centrales Hidroeléctricas.

- Redes de Alta Tensión.

2.2.10.3. Suelo No Urbanizable de Protección a los Vertederos.

3. Suelo No Urbanizable de Protección a los Riesgos Naturales: se establece como condicionante superpuesto a las Áreas de Gestión Homogénea, puesto que puede darse en cualquiera de ellas.

ARTÍCULO 217. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Vías Pecuarías

1. El término municipal de Sabiñánigo es recorrido por numerosas vías pecuarias, que se recogen en el plano de clasificación de suelo. La identidad, trazo y anchura de las mismas es la que consta en la Orden de 18 de febrero de 1.985, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes por la que se aprueba la clasificación de vías pecuarias existentes en el término municipal de Sabiñánigo. Son las siguientes:

- 1.1. Cañada Real del Valle del Tena
- 1.2. Cañada Real de Yebra a Ibirque
- 1.3. Cañada Real de Fical a Tozal de Pueyo
- 1.4. Cañada Real de Abellada
- 1.5. Cordel del Río Guarga
- 1.6. Vereda del Río Gállego
- 1.7. Vereda de Sardas
- 1.8. Colada de Latas
- 1.9. Colada de Senegüé a Larrés
- 1.10. Colada de Isín a Acumuer
- 1.11. Colada del Valle o de Jaca
- 1.12. Cañada Real de Cortillas a Gésera
- 1.13. Cordel de Yebra

2. Estas vías son de propiedad pública y su protección y régimen se regula por el Código Civil y la legislación sectorial (Ley 31/1995, de 23 de marzo).

3. El suelo correspondiente a las vías pecuarias enclavadas en Suelo No Urbanizable sólo será apto para destino agrícola, paso de ganado y zona verde, recomendándose que se aproveche su trazado como corredores o vías verdes para paso de especies animales y disfrute humano de la naturaleza. La regulación de usos se establece en la Matriz de Usos del Suelo No Urbanizable.

4. El suelo correspondiente a las vías pecuarias enclavadas en Suelo Urbano está excluido de esta categoría de suelo y tendrá la consideración que coincida con la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de la protección que la legislación sectorial de vías pecuarias procura a las mismas.

ARTÍCULO 218. Suelo No Urbanizable Especial de Protección Urbanística

1. Son las áreas de especial protección por los valores ambientales que en ellas concurren, delimitadas por el Decreto 85/1990, de 5 de junio, de la D.G.A.

2. Se incluyen las siguientes:

- Cabeceras del río Aurín y Bucuesa.
- Valle del Serrablo.

3. Las autorizaciones para cualquier uso, instalación o edificación que en estos ámbitos se soliciten requerirán informe previo y vinculante del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad.

ARTÍCULO 219. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a la Sierra y Cañones de Guara

1. Su delimitación, grafiada en planos, corresponde a la del Parque de la Sierra y Cañones de Guara, declarado mediante Ley 14/1990, de 14 de diciembre, y cuyo Plan de Ordenación de Recursos Naturales se aprobó por Decreto 164/97, de 23 de septiembre, del Gobierno de Aragón.

2. Se regirá, en cuanto a su zonificación y usos permitidos, por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra y Cañones de Guara.

3. Cualquier uso, instalación o edificación cuya autorización solicite en este ámbito precisará informe previo y vinculante del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón.

ARTÍCULO 220. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los LICs y ZEPAs

1. La Directiva 79/409/CEE (Directiva de Aves) y la Directiva 93/42/CEE (Directiva de Habitats) tienen como objetivo garantizar la conservación de la biodiversidad y de los ecosistemas de la Unión Europea. El Estado Español traspuso a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 93/42/CEE mediante el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, en el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad. Fruto de todo ello es la Red Natura 2000 (Red de Espacios Naturales representativos de Europa que evite la degradación a que están sometidos), que se integra de la Lista Nacional de Lugares de Interés Comunitario propuestos por cada Comunidad Autónoma.

El Gobierno de Aragón, el año 2003 designó en el término municipal de Sabiñánigo los siguientes Lugares de Interés Comunitario:

LIC ES2410018 RÍO GÁLLEGO (RIBERA DE BIESCAS)

LIC ES2410024 TELERA / ACUMUER

LIC ES2410027 RÍO AURÍN

LIC ES2410045 SOBREPUESTO

LIC ES2410061 SAN JUAN DE LA PEÑA Y OROEL

LIC ES2410067 LA GUARGUERA

LIC ES2410155 TURBERAS DE ACUMUER

LIC ES2410005 GUARA NORTE

ZEPA ES0000015 SIERRA Y CAÑONES DE GUARA

ZEPA ES0000286 SIERRA DE CANCIÁS - SILVES

2. Los usos, instalaciones y edificaciones que se autoricen en este ámbito precisarán informe favorable del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón.

ARTÍCULO 221. Suelo No Urbanizable Especial de Protección Cultural

1. La protección pormenorizada del Patrimonio Cultural de Sabiñánigo queda remitida a la redacción de Planes Especiales, que incluirá un estudio exhaustivo de edificios y elementos de interés, zonas arqueológicas, etc, dada la amplitud del término municipal de Sabiñánigo y la diversidad de elementos a proteger. Se redactarán de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón, Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés y demás legislación de aplicación, desarrollando la protección establecida por este Plan General de Ordenación Urbana.

2. La Protección Cultural en Suelo No Urbanizable se otorga:

2.1. A zonas arqueológicas de modo genérico. Son aquellas en las que existen restos de mayor o menor interés. En su gran mayoría no ha sido posible su localización en planos, por no constar en el inventario del Servicio de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y de Parques Culturales de la D.G.A. No cuentan con la declaración prevista en el artículo 67 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés ni con una delimitación precisa acorde con sus características.

Su tutela se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el TÍTULO TERCERO de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

2.2. Entornos de edificios protegidos. Se señalan en planos de ordenación de cada núcleo. En ellos será la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural quien valore la adecuación de usos y volúmenes de las posibles edificaciones a construir o cualquier otra actividad que se pretenda realizar.

ARTÍCULO 222. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Elementos Singulares

1. Corresponde al suelo en el que es preciso salvaguardar del proceso urbanizador por concurrir en él elementos de especial valor ambiental, geológico, cultural o de otro tipo que se destruirían con su transformación a suelo urbano de su entorno.

2. Los usos, instalaciones y edificaciones que se autoricen en este ámbito precisarán informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

3. En el término municipal de Sabiñánigo se distinguen los siguientes:

- Dolmen de Ibirque.

- Crestas de Rapún.

- Los Capitiellos.

- Reguero de Cartirana.

- Zona de explosivos.

- Morrena de Senegüé.

ARTÍCULO 223. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las alturas superiores a los 2.000 metros

1. En atención a lo dispuesto en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, en atención a sus valores ambientales, se señala una protección genérica a los suelos ubicados a una altura superior a los 2.000 metros, con los usos y condiciones de edificación que se señalan en el presente Título y en la Matriz de Usos del Suelo No Urbanizable.

2. Cualquier actuación para la que se solicite autorización en esta categoría de suelo precisará informe previo y vinculante del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad.

ARTÍCULO 224. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Prados

1. Son las áreas que, por su especial valor ambiental derivado de los prados tradicionales que sobre ellas existen, merecen estar apartadas de cualquier proceso urbanizador. Están situadas entre los 1.600- 1.800 metros y los 2.200- 2.300 metros de altitud, por encima de los bosques y por debajo de los roquedos y zonas nivales.

2. Su ubicación se grafiada en planos.

3. Los usos y condiciones de edificación permitidos en esta categoría de suelo se señalan en el presente Título y en la Matriz de Usos del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de que se fomentará la reutilización como pastizales para fomento de la actividad ganadera.

ARTÍCULO 225. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Bosques

1. Son áreas ocupadas por formaciones de vegetación arbórea cuyas copas pueden cubrir, al menos, el 40 % del suelo. Se incluyen también las áreas de repoblación forestal y los Montes de Utilidad Pública ya que, independientemente de su grado de forestación, éste es el destino que su legislación específica dispone para ellos (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes).

2. Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso patrimonial; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen. Son áreas que, por su especial valor ambiental derivado de las masas arbóreas que sobre ellas existe, merecen estar apartadas de cualquier proceso urbanizador. Se destinarán a uso forestal, en cumplimiento de su legislación específica, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.

3. Los Montes de la DGA, los Montes de Utilidad Pública de titularidad pública o consorciados, han sido declarados como tales por reunir características relevantes en cuanto al interés general, bien por sus valores ecológicos o sociales, o bien porque presenten riesgos de degradación. Son los siguientes:

3.1. Montes de la D.G.A.

3.1.1. HU- 1084

3.1.2. HU- 1090

3.1.3. HU- 1065

3.1.4. HU- 1162

3.1.5. HU- 1087

3.1.6. HU- 1165

3.1.7. HU- 1108

3.1.8. HU- 1030

3.1.9. HU- 1009

3.1.10. HU- 1008

3.1.11. HU- 1190

3.1.12. HU- 1023

3.1.13. HU- 1031

3.1.14. HU- 1022

3.1.15. HU- 1035

3.1.16. HU- 1038

3.1.17. HU- 1043

3.1.18. HU- 1020

3.1.19. HU- 1034

3.1.20. HU- 1101

3.1.21. HU- 1192

3.1.22. HU- 1042

3.2. Montes de Utilidad Pública

1. HU 144 «Fuenfría»

2. HU 167 «Boalar y San Bartolomé»

3. HU 168 «Labayo»

4. HU 169 «Reguasta»

5. HU 278 y 278 B «Lianas y Tramafor»

6. HU 296 «Huértalo»

7. HU 297 «el Paco»

8. HU 297 B «Soto de Senegüé»

3.3. Consorcios en montes de libre disposición

3.3.1. HU- 3181

3.3.2. HU- 3078

3.3.3. HU- 3077

3.3.4. HU- 3061

3.3.5. HU- 3179

3.4. Consorcio CHE- 5

4. Cualquier actuación para la que se solicite autorización en esta categoría de suelo precisará informe previo y vinculante del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad.

ARTÍCULO 226. Suelo No Urbanizable Genérico

1. Son los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable por ser acreedores de un grado de protección que aconseja su preservación potencial del desarrollo urbanizador y edificatorio, y que no han sido incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial.

2. Comprende zonas con usos actuales agrícolas sin valores especiales, campos agrícolas abandonados en proceso de colonización vegetal espontánea y zonas de matorral con escasa vegetación arbórea y sin valores naturales especiales.

3. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 23 y siguientes de la L.U.A. y a las condiciones de este Plan General. Los usos y condiciones de edificación permitidos en esta categoría de suelo se señalan en el presente Título y en la Matriz de Usos del Suelo No Urbanizable.

ARTÍCULO 227. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Matorrales y Pastizales Bajos

1. Son las áreas que, por su especial valor ambiental derivado de los prados tradicionales que sobre ellas existen, combinados con vegetación de matorral parcialmente arbolado y roquedo, merecen estar apartadas de cualquier proceso urbanizador. Están situadas por debajo de los 1.600 metros de altitud.

2. Su ubicación se grafiada en planos.

3. Los usos y condiciones de edificación permitidos en esta categoría de suelo se señalan en el presente Título y en la Matriz de Usos del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de que se fomentará la reutilización como pastizales para fomento de la actividad ganadera.

ARTÍCULO 228. Suelo No Urbanizable de Protección a los Recursos Hídricos

1. Está formado por la banda de terreno de 100 m. medidos desde cada lado de los cauces, y una banda perimetral de 200 m. de ancho medida desde la línea correspondiente al máximo nivel de los lagos y lagunas o máximo nivel normal de embalse, aguas arriba de la presa y dentro de su propia cuenca vertiente, así como por las zonas inundables de los cauces.

2. En todo el ámbito señalado y para la realización de cualquier actividad, construcción, uso o instalación será precisa autorización previa y vinculante de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad. La solicitud de autorización irá acompañada de la documentación de impactos y análisis ambientales que sea precisa según la legislación ambiental, de aguas y lo señalado en el presente planeamiento.

3. En todo caso, la solicitud de autorización señalada en el punto anterior irá acompañada de un Análisis de Riesgos de Inundaciones.

4. Las instalaciones o edificaciones existentes, realizadas de conformidad con el planeamiento municipal, que resulten contrarias a lo establecido en este punto, vendrán en situación de fuera de ordenación a la aprobación definitiva del presente Planeamiento, con el régimen que para estas edificaciones se señala en la presente Normativa.

ARTÍCULO 227. Suelo No Urbanizable de Especial Protección a las Vías de Comunicación

1. Se denomina así al integrado por los suelos correspondientes a la zona de dominio público, servidumbre y afección de las vías de comunicación correspondientes a carreteras y vías de ferrocarril que atraviesan el suelo no urbanizable del término municipal de Sabiñánigo. Consta grafiado en planos de clasificación de suelo. Se distinguen cuatro tipos diferentes de protección, con cuatro afecciones distintas, según las características de la Vía de Comunicación de que se trate:

Carreteras Nacionales.

a) Reguladas por la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

b) A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción reconstrucción o ampliación, excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras estatales, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima y horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

c) Quedan exceptuadas de esta categoría de suelo y de esta limitación las zonas clasificadas como Suelo Urbano, en cuyo caso se estará a las alineaciones establecidas por este Plan General.

d) Cualquier actuación externa al suelo urbano que se localice en las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera precisará informe previo y vinculante del Organismo rector de la carretera.

e) Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

f) Queda prohibida la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, a excepción de los carteles informativos previamente autorizados por el titular de la vía.

g) Aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, estarán a lo dispuesto en la normativa legal de aplicación, en cada caso.

h) En el gráfico adjunto se refleja la forma de medir las zonas de protección para carreteras comunes según regulación estatal (Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras). Las cotas se refieren a metros. Para autopistas, autovías y vías rápidas, los valores del gráfico se transforman en los siguientes:

I. Dominio público: 8 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.

II. Servidumbre: 25 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.

III. Afección: 100 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.

IV. Línea límite de edificación: 50 m. medidos desde la arista exterior de la calzada.

Carreteras autonómicas y carreteras locales

a) Estas vías de comunicación están reguladas por la Ley 8/98, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

b) A ambos lados de las carreteras autonómicas y locales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción reconstrucción o ampliación, excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 15 metros en Carreteras pertenecientes a la Red Comarcal o Local medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

c) Quedan exceptuadas de esta categoría de suelo y de esta limitación las zonas clasificadas como Suelo Urbano, en cuyo caso se estará a las alineaciones establecidas por este Plan General en planos. Para los núcleos que no cuenten con ordenación detallada en planos, cualquier licencia de edificación o vallado en parcelas recayentes a estas vías, deberá ser informada por el titular de las mismas

d) Cualquier actuación externa al suelo urbano que se localice en las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera precisará informe previo y vinculante del Organismo rector de la carretera.

e) Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

f) Queda prohibida la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, a excepción de los carteles informativos previamente autorizados por el titular de la vía.

g) Aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, estarán a lo dispuesto en la normativa legal de aplicación, en cada caso.

Ferrocarril.

a) Están reguladas por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el R.D.2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

b) Las Zonas de Dominio y Protección del ferrocarril en Suelo No Urbanizable serán las siguientes:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: comprende los terrenos ocupados por las líneas que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

II. ZONA DE PROTECCIÓN: se delimita exteriormente por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación

III. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

c) En aquellas zonas en que se superponen las zonas de protección del ferrocarril y la de los LICs de San Juan de la Peña – Oroel y La Guarguera, se permitirán las labores necesarias de mantenimiento de la línea en condiciones de seguridad y garantía de la explotación que se realizaran de forma que se minimicen los impactos sobre los espacios naturales protegidos.

ARTÍCULO 228. Suelo No Urbanizable de Protección a la Producción Energética
1. Está constituido por el suelo que, por su destino y vinculación a la producción y distribución energética, merece ser apartado del proceso urbanizador.

2. Se distinguen en el mismo las siguientes subcategorías:

Yacimientos de Gas Natural. Se regirán por su normativa específica. No obstante se señala una banda de protección de un radio de 500 metros, sometida a las disposiciones del presente planeamiento.

Gasoductos. Se regirán por su normativa específica. No obstante se señala una banda de protección de 10 metros desde el eje sometida a las disposiciones del presente planeamiento.

Centrales Hidroeléctricas. Se regirán por su normativa específica. No obstante se señala una banda de protección de un radio de 200 metros, sometida a las disposiciones del presente planeamiento.

Redes de Alta Tensión. Se regirán por su normativa específica. No obstante se señala una banda de protección sometida a las disposiciones del presente planeamiento que dista por cada lado de su eje $3,3 + V/150$, siendo V su tensión en Kv.

3. En las bandas y círculos de protección, cualquier uso, instalación o actividad estará sometida a informe previo y vinculante de la Dirección Provincial de Industria y de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, sin perjuicio de las demás autorizaciones que procedan, según la naturaleza o ubicación de la actividad.

ARTÍCULO 229. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a los Vertederos

Corresponde a los ámbitos en los que existe vertedero en uso, o bien sellado, y que por razones de seguridad e higiene proceda apartar del proceso urbanizador, así como limitar los usos de su zona de influencia.

ARTÍCULO 230. Suelo No Urbanizable de Protección a los Riesgos Naturales

1. Corresponde a áreas de suelo que, por peligro de aludes, avalanchas, desprendimientos u otros riesgos naturales, son merecedoras de permanecer apartadas del proceso urbanizador.

2. Se señalan en planos los circos glaciares y canales de aludes en cuyo ámbito serán de aplicación las restricciones de uso establecidas en la Matriz de Usos del Suelo No Urbanizable como condicionante superpuesto a los propios de las Áreas Homogéneas en que se ubiquen.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO**ARTÍCULO 231. Condiciones generales de uso**

1. El destino prioritario de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable es, en principio, la utilización racional de los recursos naturales.

2. Se prohíben las actividades que impliquen incremento de la erosión y pérdida de la calidad de los suelos, producción de ruidos o emisiones de gases innecesarios, destrucción arbitraria de masas de vegetación, vertidos sólidos y líquidos que puedan contaminar o degradar suelos o acuíferos, destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno, vertido, abandono de objetos, residuos, escombros u otros desperdicios fuera de los lugares previstos para ello, así como la quema no autorizada de los mismos.

3. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

4. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo, mediante la apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

5. Las acciones y actividades humanas no autorizadas o prohibidas que impliquen consecuencias degradantes para el medio natural serán perseguidas administrativamente por el Ayuntamiento de Sabiñánigo.

6. Las condiciones impuestas en los artículos siguientes, referidas a los usos posibles, se entienden concurrentes con las del Capítulo III de este Título, referente a las construcciones. A su vez, en función de su ubicación concreta, en la Matriz de Usos del Suelo No Urbanizable se determinará cuándo cada uso es:

- Incompatible

- Compatible. Que a su vez podrá ser

Compatible: sujeto únicamente a la legislación sectorial

Compatible regulado: sujeto a la legislación sectorial y a las determinaciones que para cada uno de estos usos establezca el P.G

7. Para aquellos usos y en aquellos casos que lo prevea la legislación vigente en la materia, se exigirá la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, según se establece en los Artículos 27 y 28 de esta Normativa

8. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de la L.U.A.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**ARTÍCULO 232. Condiciones generales de edificación**

1. Con carácter general y salvo lo expresado en los artículos siguientes, regirán las siguientes condiciones además de las establecidas por las correspondientes legislaciones sectoriales:

_ Parcela mínima: 10.000 m² en seco y 2.500 m² en regadío

_ Altura máxima: 7 m

_ Edificabilidad máxima: 0,02 m² / m²

_ Ocupación máxima del suelo: 2 %

_ Distancias mínimas de la edificación a linderos entre fincas: 5 m a cualquier lindero.

Esta distancia podrá ser menor cuando exista mutuo acuerdo entre propietarios contiguos. De dicho acuerdo deberá quedar constancia por escrito en el Ayuntamiento de Sabiñánigo.

_ Distancias mínimas de la edificación a caminos públicos, privados, pistas, etc.: 10 m al eje de los caminos.

_ Distancias mínimas de cerramiento de parcela: 5 m al eje del camino y 3 m medidos desde el borde exterior de la plataforma del camino.

2. Adaptación al ambiente rural.

No se admitirán en el Suelo No Urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas.

Se recomienda en cualquier caso el empleo de materiales y tipos basados en los tradicionales de la zona para el medio rural. Especialmente se prohíben las medianeras ciegas, los edificios con división horizontal de la propiedad y los bajos comerciales.

3. Adaptación al paisaje.

- Como planteamiento general, se recomienda el criterio de integración de lo edificado en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc. adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un análisis específico del tema, que a través de fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, perspectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio paisaje.

- Si no se indica lo contrario en los artículos siguientes, las construcciones se desarrollarán en una sola planta, midiéndose su altura con los criterios generales contenidos en estas Normas.

- Al no existir rasantes oficiales en esta clase de suelo, se considerará el plano rasante transversal medio con criterio de adaptación a las cotas naturales del terreno, no permitiéndose alteraciones injustificadas de las mismas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.

4. Instalaciones.

No se prestarán servicios desde las redes municipales a esta clase de suelo, por lo que se exigirá la solución autónoma debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones en función de la actividad que alberguen los edificios, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

ARTICULO 233. Edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social

Las edificaciones o instalaciones que así sean declaradas, se tramitarán conforme a lo previsto en el Capítulo siguiente de este Título y estarán sujetas a las siguientes condiciones de edificación:

_ Ocupación máxima del suelo: 40%

_ Altura máxima visible: 10 m salvo causa debidamente justificada

ARTICULO 234. Almacenes agrícolas y ganaderos

1. Estarán sujetos a las condiciones generales de aprovechamiento, con la excepción de las siguientes:

_ Parcela mínima: no se exige

_ Edificabilidad máxima: 0, 20 m² / m², siempre que se cumpla la legislación específica.

_ Las edificaciones se ajustarán a la tipología rural y condiciones estéticas generales.

2. Condiciones de tramitación: La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Certificado de la Seguridad Social Agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia, así como el último recibo por el concepto Seguridad Social Agraria.

- Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas que conforman la explotación del solicitante y la finca de ubicación donde pretende instalarse la construcción.

- Proyecto redactado por técnico competente, indicando en la memoria la justificación agronómica, conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, cultivos, rendimientos, así como de la maquinaria a emplear, descripción del volumen preciso, almacenamiento, etc..., que permita a la Administración Municipal estimar la adecuación de lo proyectado a las necesidades reales de la explotación.

ARTICULO 235. Casetas agrícolas

Estarán sujetas a las condiciones generales de aprovechamiento, con la excepción de las siguientes:

_ Se situarán exclusivamente sobre fincas de cultivo en regadío que tengan, como mínimo, 2.500 m². No se permite su ejecución sobre otros extremos de secano, monte bajo, forestal, etc. O improductivos. El carácter de regadío deberá figurar en los registros catastrales.

_ Dentro de cada finca, se colocarán en una franja lo más próxima posible a los linderos laterales y al fondo, salvando, en todo caso, las disposiciones vigentes sobre servidumbres legales y distancias definidas en esta Normativa.

_ Su tamaño no deberá ser mayor de 9 m² construidos, con dimensiones máximas de 3 metros en

cualquiera de sus lados. La altura máxima de cumbrera no superará los 3,50 m.

_ Cualquier caseta habrá de situarse a una distancia mínima de 15 m. de la más próxima, no permitiéndose más de 4 en un círculo de 300 m. de radio.

_ No presentarán más que un único hueco por el lateral o por el fondo, pudiendo iluminarse y ventilarse por la puerta de entrada. Tendrán cubierta a dos o cuatro aguas.

_ Los materiales de los revestimientos laterales serán piedra o revocados en tonos claros y suaves, no permitiéndose las casetas de madera ni de otros materiales distintos a los señalados.

_ Los materiales de cubierta serán de losa de piedra, teja cerámica o de cemento de colores tierras, y la carpintería en tonos discretos, no reflectantes, previamente autorizados por el Ayuntamiento.

_ No se permiten al exterior otros materiales que los anteriores, ni las imitaciones a éstos.

_ No tendrán: tabiquería, hogares, chimeneas, servicios higiénicos, agua ni energía eléctrica.

_ En cuanto a su uso, no se permite el uso residencial, temporal o permanente, ni la guarda o crianza de ningún tipo de animales.

_ Será obligatorio la plantación de un mínimo de 6 árboles en las cercanías de la caseta.

ARTICULO 236. Viveros de Plantas e Invernaderos

Estarán sujetos a las condiciones generales de aprovechamiento, con la excepción de las siguientes:

_ No podrán situarse en zonas de especial protección y la parte construida no superará el 30% del territorio ocupado.

_ No hay limitación de distancia al casco urbano.

_ Deberán respetar la Normativa específica del Suelo No Urbanizable.

_ Son objeto de autorización previa, debiendo dar solución justificada a problemas de infraestructuras e instalaciones, impacto visual creado y la forma de eliminación de residuos, especialmente del plástico generado por la actividad.

ARTICULO 237. Vivienda Unifamiliar

Se permitirán únicamente en ubicaciones en las que no exista un índice de riesgos alto por causas naturales (zonas inundables, zonas boscosas con riesgos de incendios forestales, etc) en aquellas Áreas Homogéneas en que esté permitido y con las siguientes condiciones:

_ En su modalidad de unifamiliar aislada.

_ Parcela mínima: 10.000 m². Quedará adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario o, en su defecto, con plantación de arbolado

_ Edificabilidad máxima: 0,03 m²/ m² sin superar 300 m² de techo.

_ Ocupación máxima: 2%

_ Altura máxima: 7,50 m. (12 m. a cumbrera) en dos plantas.

_ Todo ello con la condición de que no lleguen a formar nunca Núcleo de Población, definido en esta Normativa.

_ Las condiciones estéticas serán las generales.

ARTICULO 238. Edificaciones e instalaciones industriales

Estarán sujetos a las condiciones generales de aprovechamiento, con la excepción de las siguientes:

_ Se permitirán industrias de tipo especial por su potencial de contaminación o peligrosidad, en las categorías del Suelo No Urbanizable señaladas en la Matriz de Usos, a una distancia superior a 2 km. del Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado, siempre y cuando quede sobradamente justificada su instalación y la ausencia de riesgos para la población, cultivos y explotaciones colindantes, así como resueltos por la industria, totalmente a su cargo, los servicios necesarios (agua, saneamiento, energía y accesibilidad) y los medios de protección para personas, animales y cultivos, conforme a proyecto específico redactado por técnico competente y visado por colegio profesional.

_ Las implantaciones de este tipo de uso se autorizarán por el interés social que comportan.

_ Las condiciones de edificación serán las que se contemplan con carácter general, con las siguientes modificaciones:

_ Retranqueo a linderos: 50 m.

_ Aislamiento forestal suficiente.

_ Parcela mínima: 10.000 m².

_ Se toleran alturas superiores a las indicadas con carácter general, con justificación especial de su necesidad y el correspondiente Análisis de Impacto Paisajístico

_ Se toleran usos de oficinas, deportivo y sanitario afectos a la industria.

ARTICULO 239. Hotelero, campings o acampadas con servicios

1. Hotelero: Estarán sujetos a las condiciones generales de aprovechamiento y edificación, con la excepción de las siguientes:

_ Parcela mínima: 4.000 m²

_ Ocupación: 10 %.

_ Altura máxima: 10 m

_ Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m²

La autorización exigirá que se cumplan los siguientes requisitos:

_ Dotación suficiente de agua, que se justificará en cada caso en función de los servicios instalados.

_ Depuradora de aguas residuales suficiente.

_ Servicio de eliminación de residuos sólidos.

_ Si se ubican en las cercanías de ríos y arroyos, quedarán fuera de la zona inundable (periodo de retorno de 500 años) de máxima crecida, debidamente constatada mediante la aportación de un Análisis de Riesgos redactado por técnico competente.

_ Contará con los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

_ Cumplirá con la normativa vigente de la D.G.A.

_ Las edificaciones se ajustarán a la tipología y condiciones estéticas generales.

2. Campings o acampadas con servicios:

Se permiten instalaciones fijas que estarán sujetas a las condiciones generales de aprovechamiento y edificación, con la excepción de las siguientes:

_ Parcela mínima: 10.000 m²

_ Ocupación: 10 %.

_ Altura máxima: 4 m

_ Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²

La autorización exigirá que se cumplan los siguientes requisitos:

_ Dotación suficiente de agua, con un mínimo de 100 litros/residente y día en Camping y 30 litros/residente y día en áreas de acampada.

_ Depuradora de aguas residuales suficiente.

_ Servicio de eliminación de residuos sólidos.

_ Si se ubican en las cercanías de ríos y arroyos, quedarán fuera de la zona inundable (periodo de retorno de 500 años) de máxima crecida, debidamente constatada mediante la aportación de un Análisis de Riesgos redactado por técnico competente.

_ Contará con los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

_ Cumplirá con la normativa vigente de la D.G.A.

_ Las edificaciones se ajustarán a la tipología y condiciones estéticas generales.

_ Los aseos serán comunitarios, no permitiéndose dotar a las plazas de acampada de agua o alcantarillado, aun no acometiendo a la red pública.

_ Se permite la existencia de una vivienda de guarda que no superará los 120 m² útiles y deberá estar integrada con las instalaciones del camping.

ARTICULO 240. Vertederos de Residuos

La autorización exigirá que se cumplan los siguientes requisitos:

_ Se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación.

_ Quedan prohibidos los vertederos de residuos que no se realicen mediante un tratamiento controlado que impida la dispersión de los residuos en el terreno circundante al lugar de depósito y la filtración de líquidos al nivel freático o a cursos de agua.

_ Los vertederos de residuos sólidos, pastosos o líquidos se situarán tras un adecuado estudio geológico de la idoneidad de su emplazamiento.

_ Las solicitudes precisarán informe previo y vinculante de la Comisión de Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca e incluirán proyectos de ejecución y de gestión de los residuos.

_ Los expedientes para la instalación de vertederos o plantas de tratamiento o eliminación de residuos irán precedidos de un estudio hidrogeológico del terreno.

ARTÍCULO 241. Mataderos e Industrias Alimentarias

1. Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población.

2. Se incluyen las salas de despiece de carne y despojo e industrias derivadas.

3. Se regirán por lo dispuesto en el Decreto 3.263/76, de 26 de noviembre (B.O.E. 4- 2- 77) y disposiciones concordantes.

4. Las industrias agroalimentarias se regirán por los Reglamentos técnico- sanitarios y por las normas de calidad establecidas para cada caso.

ARTÍCULO 242. Rehabilitación de edificios existentes

1. No serán exigibles los parámetros de altura, volumen y ocupación previstos en este Capítulo en el caso de reutilización o rehabilitación de edificaciones ya existentes en el Suelo No Urbanizable, que no se hallen fuera de ordenación, que tengan una antigüedad superior a los 10 años y tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca consideren que los valores paisajísticos, arquitectónicos o antropológicos de dicha edificación son de notable interés o que la propuesta de actuación signifique una importante mejora en el impacto paisajístico.

2. Se admiten obras de ampliación que no rebasen la altura total del edificio existente ni superen una quinta parte (1/5) de la edificabilidad.

3. Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales.

4. Los usos permitidos serán, con carácter general, los contemplados en este Plan General para el Suelo No urbanizable.

5. En cualquier caso, los edificios comprendidos en esta Ordenanza estarán igualmente sujetos a los correspondientes trámites y autorizaciones ante los diferentes Organismos, en razón de su ubicación y uso o afección de las distancias contempladas en este Capítulo.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE TRAMITACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 243. Condiciones de Autorización de Licencias

1. El procedimiento de tramitación de las Licencias en Suelo No Urbanizable, será variable en función del uso y del lugar donde se lleve a cabo la actuación.

2. Con carácter general, se regirá por lo establecido en los artículos 23, 24 y 25 de la L.U.A. para el Suelo No Urbanizable

ANEXO II. MATRIZ DE USOS DE SUELO NO URBANIZABLE

ANEXO III. FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 - SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANOS 4- 1, 4- 2 Y 4- 4

SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción

En el Paseo de la Corona, entre la Pista Deportiva y el Campo de Fútbol, al Norte del núcleo.

Superficie

64.761 m²

Sup. en la que se

ubicará el aprov.

0 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viaro y Equipamiento semi intensivo.

Sistema de obtención

Expropiación

Ocupación directa

Plazo de ejecución

6 años

Suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viaro público (3.329 m²)

Suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

61.432 m²

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,00 m²/m²s (Se trata de equipamiento público)

Observaciones

Si una medición topográfica arroja superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E., a efectos de su valoración, será el correspondiente a dicha medición topográfica.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2A-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-3 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

En los alrededores del Hotel «La Pardina», al Noroeste del núcleo.

Superficie

59.481 m²

Sup. en la que se

ubicará el aprov.

36.886 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viaro, espacios libres públicos y privados, equipamientos (semi intensivo, hotelero) y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

100 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viaro público (16.074 m²).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

6.521 m² de espacios libres

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,86432 m²/m²s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arroja superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley y aprobados sus instrumentos de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2B-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-3 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

En los alrededores del Hotel «La Pardina», al Noroeste del núcleo.

Superficie

28.988 m²

Sup. en la que se

ubicará el aprov.

15.475 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viaro, espacios libres públicos, equipamientos (semi intensivo, hotelero y aparcamientos) y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

100 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viaro público (4.907 m²)

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

8.606 m² de espacios libres

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,86432 m²/m²s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arroja superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley y aprobados instrumentos de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 3-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4- 3 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al final de la C/ Serrablo, en la manzana frente a la Estación de Ferrocarril, al Noroeste del núcleo.

Superficie

796 m²

Sup. en la que se

ubicará el aprov.

348 m²

Destino previsto en el planeamiento

Espacios libres públicos y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Ninguna

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

448 m²

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

2,11179 m²/m²s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arroja superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley y iniciado su proceso de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANOS 4- 3

y 4- 4 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Sur del Parque de los Pirineos, al Norte de la Calle Valle de Oza.

Superficie

9.390 m²

Sup. en la que se

ubicará el aprov.

3.891 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viaro, espacios libres públicos, viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución
6 años
Aprovechamiento susceptible de apropiación
90 % del aprovechamiento medio de la U.E.
Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local
3.606 m2 de viario público y 1.893 m2 de espacio libre público.
Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
1,13954 m2/m2s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)
Observaciones
Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley e iniciado su proceso de gestión. 5

UNIDAD DE EJECUCIÓN 7-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4- 4 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción
En la manzana entre las Calles General Villacampa, Sancho Ramírez, Serrablo, Coli Escalona y

Ramiro el Monje.

Superficie

4.096 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

2.970 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario, espacios libres públicos y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (37m2) y espacio libre público (1.089 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

3,52017 m2/m2s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley e iniciado su proceso de gestión.

5 Las Unidades de Ejecución 5 y 6 han sido terminadas de ejecutar durante la tramitación del Plan General por lo que se suprimen sus fichas. Se mantiene la numeración del resto de Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 8-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-4 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción
Manzana junto al Cuartel de la Guardia Civil (entre Calles General Villacampa, Serrablo y Domingo Samitier).

Superficie

16.199 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

12.126 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

100 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (4.073 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

1,19773 m2/m2s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley y aprobados instrumentos de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 9-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANOS 4- 4

Y 4- 5 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

A ambos lados de la Calle Camino de Aurín, incluyendo la extensión de la Calle José Lastiasas, al Este del núcleo.

Superficie

34.177 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

30.859 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario e industrias.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (3.318 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,87523 m2/m2s referido a uso de producción industrial

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-5 ORDENACIÓN DIFERENCIA-

DA

Situación actual y descripción

PERI del antiguo Sector N° 12

Superficie

82.085 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

65.785m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario, espacios libres públicos, equipamiento e industrias

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

100 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres

y equipamientos de carácter local

Viario público (8.092 m2) y espacio libre público

(8.208 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de

espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,69733 m2/m2s (Referido a uso de producción industrial)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 11- SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-7 ORDENACIÓN DIFERENCIA-

DA

Situación actual y descripción

A ambos lados de la calle de nueva apertura continuación del vial de acceso a la Depuradora. Al Norte de la fábrica «La Fosforera».

Superficie

101.210 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

92.401 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario e industrias.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (8.899 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,72972 m2/m2s (Referido a uso de producción industrial)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 12-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-8 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Extremo Norte de la Calle San Juan, en Puente Sardas.

Superficie

1.013 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

592 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viarío y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viarío público (421 m²).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

1,63752 m²/m²s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley e iniciado su proceso de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 13-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-8 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al final de la Avenida Sardas, entre ésta y el Parque del Barranco de Sardas o de Isún

Superficie

4.057 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

950 m²

Destino previsto en el planeamiento

Espacios libres públicos y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Ninguna.

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

3.107 m² de S.G. Espacios Libres.

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,93611 m²/m²s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley e iniciado su proceso de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 14-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-8 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción

Manzana al Norte de la Avenida de Yebra de Basa, al Este de Puente Sardas.

Superficie

10.826 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

8.905 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viarío y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viarío público (1.921 m²).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

1,31604 m²/m²s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley y aprobados todos sus instrumentos de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 15-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-8 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción

Manzana al Sur de la Avenida de Yebra de Basa, al Este de Puente Sardas.

Superficie

1.713 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

1.521 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viarío y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viarío público (192 m²).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

1,42025 m²/m²s (Referido a uso vivienda plurifamiliar)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley y aprobados todos sus instrumentos de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 16-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-8 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción

Estudio de Detalle para la antigua Residencia de Oficiales del Acuartelamiento de Sabiñánigo.

Superficie

5.196 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

5.196 m²

Destino previsto en el planeamiento

Equipamiento semi- intensivo.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Ninguna.

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

1,33000 m²/m²s (referido a uso de equipamiento semi- intensivo)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

6

UNIDAD DE EJECUCIÓN 19-SABIÑÁNIGO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-9 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Este de la Urbanización «Cooperativa Nª Sra. del Pilar», al Norte de la Zona Residencial «Río Basa».

Superficie

41.275 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

19.994,50 m²

Destino previsto en el planeamiento

Viarío, equipamiento semi- intensivo y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viaro público (15.842 m²) y equipamiento (1.534 m²).
 Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
 Sistema General de Espacios Libres (3.904,85 m²)
 Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
 0,36332 m²/m²s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)
 Observaciones
 Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

No se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes, atendiendo a que es ámbito de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley e inicia su proceso de gestión.

6 Las Unidades de Ejecución 17 y 18 han sido terminadas de ejecutar durante la tramitación del Plan General por lo que se suprimen sus fichas. Se mantiene la numeración del resto de Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 20-SABIÑÁNIGO
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-9 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción
 Al Norte del núcleo de El Puente de Sabiñánigo, hasta la Calle Val Estrecha.
 Superficie
 3.352 m²
 Sup. en la que se ubicará el aprov.
 3.151 m²
 Destino previsto en el planeamiento
 Viario y viviendas.
 Sistema de ejecución
 Compensación
 Plazo de ejecución
 6 años
 Aprovechamiento susceptible de apropiación
 90 % del aprovechamiento medio de la U.E.
 Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local
 Viario público (454 m²).
 Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
 Ninguna
 Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
 0,46993 m²/m²s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)
 Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

Se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes. Se reservará en su ámbito un 15 % de viviendas protegidas que se ubicará mediante el Estudio de Detalle.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 21-SABIÑÁNIGO
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-4 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción
 Calle Fraga y edificios fuera de Ordenación de Calle Instituto Laboral
 Superficie
 2.148 m²
 Sup. en la que se ubicará el aprov.
 1.279 m²
 Destino previsto en el planeamiento
 Viario y viviendas
 Sistema de ejecución
 Compensación
 Plazo de ejecución
 6 años
 Aprovechamiento susceptible de apropiación
 100 % del aprovechamiento medio de la U.E.
 Cesión de suelo para viario y espacios libre y equipamientos de carácter local
 Viario público (869 m²)
 Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
 Ninguna
 Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
 1,58231 (Referido a uso vivienda plurifamiliar)
 Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

Se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes. Se reservará en su ámbito un 15 % de viviendas protegidas que se ubicará mediante el Estudio de Detalle.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 22- SABIÑÁNIGO
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-7 SOMETIDA A PREVIO ESTUDIO

DE DETALLE

Situación actual y descripción
 Residencial junto a Centro Comercial LIDL
 Superficie
 2.863 m²
 Sup. en la que se ubicará el aprov.
 2.031 m²
 Destino previsto en el planeamiento
 Viario y viviendas.
 Sistema de ejecución

Compensación
 Plazo de ejecución
 6 años
 Aprovechamiento susceptible de apropiación
 100 % del aprovechamiento medio de la U.E.
 Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local
 Viario público y espacios libres (832 m²)
 Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
 Ninguna
 Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
 1,13503 (Referido a uso vivienda plurifamiliar)
 Observaciones
 Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Ésta no podrá ser superada aunque el aprovechamiento se destine a otros usos.

Se encuentra vinculada a la Ley 24/2003, de Medidas Urgentes. Se reservará en su ámbito un 15 % de viviendas protegidas que se ubicará mediante el Estudio de Detalle.

En esta Unidad se ha planteado por sus propietarios, ubicar parte de la reserva de V.P. a la que está obligado el Sector Puente Sardas. Dicha consideración queda pendiente del informe al respecto del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 23-SABIÑÁNIGO
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 4-9 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción
 Zona Verde junto a la Presa del Embalse de Sabiñánigo
 Superficie
 22.432 m²
 Sup. en la que se ubicará el aprov.
 0,00 m²
 Destino previsto en el planeamiento
 Sistema General de Espacios Libres.
 Sistema de ejecución
 Expropiación
 Ocupación directa
 Plazo de ejecución
 6 años
 Aprovechamiento susceptible de apropiación
 Ninguna
 Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local
 Ninguna
 Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
 Ninguna
 Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
 0,00 m²/m²s
 Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1-LARRÉS
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 16 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción
 Al Norte del núcleo urbano.
 Superficie
 6.524 m²
 Sup. en la que se ubicará el aprov.
 4.812 m²
 Destino previsto en el planeamiento
 Viario y viviendas.
 Sistema de ejecución
 Compensación
 Plazo de ejecución
 6 años
 Aprovechamiento susceptible de apropiación
 90 % del aprovechamiento medio de la U.E.
 Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local
 Viario público (1.819 m²).
 Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
 Ninguna
 Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
 0,44255 m²/m²s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)
 Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación. Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2-LARRÉS
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 16 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción
 Al Sur del núcleo urbano.
 Superficie
 12.124 m²
 Sup. en la que se ubicará el aprov.
 8.389 m²
 Destino previsto en el planeamiento
 Viario, espacios libres públicos y viviendas.
 Sistema de ejecución
 Compensación
 Plazo de ejecución
 6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación
90 % del aprovechamiento medio de la U.E.
Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local
Viario público (2.532 m2)..
Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.
Sistema General de Espacios libres (1.203 m2)
Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución
0,41516 m2/m2s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)
Observaciones
Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

7 La Unidades de Ejecución de Sorripas ha sido terminada de ejecutar durante la tramitación del Plan General por lo que se suprime su ficha.

UNIDAD DE EJECUCIÓN CR.1A-CARTIRANA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 10 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Noreste del núcleo urbano.

Superficie

3.247,74 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

2.538,12 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (709,62 m2)..

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,46890 m2/m2s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN CR.1B-CARTIRANA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 10 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Noreste del núcleo urbano.

Superficie

2.602,77m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

2.124,04 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario y viviendas.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (478 m2)..

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,48964 m2/m2s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación

Se será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN CR.2-CARTIRANA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 10 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Este, a continuación de la UENC 1-CARTIRANA

Superficie

9.354,33 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

8.228,61 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario y viviendas unifamiliares.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (1.125,72 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,52779 m2/m2s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN CR.3 - CARTIRANA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 10 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Norte del núcleo urbano

Superficie

2.122 m2

Sup. en la que se

ubicará el aprov.

2.000 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario y viviendas unifamiliares.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (122 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,56550 m2/m2s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación

Se será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN SA.1-SABIÑÁNIGO ALTO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 21 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Norte del núcleo urbano

Superficie

2.304,86 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

1.108,17 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario y viviendas unifamiliares.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (1.196,69 m2).

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,48080 m2/m2s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación

Se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que con la actuación se puedan crear nuevas afecciones significativas a terceros.

Se será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN SA.2-SABIÑÁNIGO ALTO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 21 ORDENACIÓN DIRECTA

Situación actual y descripción

Al Este del núcleo urbano

Superficie

5,054 m2

Sup. en la que se ubicará el aprov.

3.991 m2

Destino previsto en el planeamiento

Viario y viviendas unifamiliares.

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

6 años

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Viario público (1.063 m2) .

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,47380 m2/m2s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones
Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación

Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN OS-1-OSAN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 19 REMITIDA A P.E.R.I.

Situación actual y descripción

PLAN ESPECIAL Nº 2. Osán.

Superficie

10.314 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

Según P.E.R.I.

Destino previsto en el planeamiento

Viarío y viviendas

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

2 años a partir de la

aprobación def. del

P.E.R.I.

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Según P.E.R.I. con un mínimo del 20% de la

superficie total del ámbito

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,45 m²/m²s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Se cumplirán las condiciones establecidas en la ficha que regula el PERI.

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, aplicando el coeficiente señalado en la ficha de ordenación y en ésta de gestión.

Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN HI-1-HOSTAL DE IPIÉS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 13 REMITIDA A P.E.R.I.

Situación actual y descripción

PLAN ESPECIAL Nº 1. Hostal de Ipiés.

Superficie

11.720 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

Según P.E.R.I.

Destino previsto en el planeamiento

Viarío y viviendas

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

2 años a partir de la

aprobación def. del

P.E.R.I.

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Según P.E.R.I. con un mínimo del 20% de la

superficie total del ámbito

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,45 m²/m²s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Se cumplirán las condiciones establecidas en la ficha que regula el PERI.

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, aplicando el coeficiente señalado en la ficha de ordenación y en ésta de gestión.

Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN SR-1-SARDAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 22 REMITIDA A P.E.R.I.

Situación actual y descripción

PLAN ESPECIAL Nº 3. SARDAS

Superficie

7.810 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

Según P.E.R.I.

Destino previsto en el planeamiento

Viarío y viviendas

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

2 años a partir de la aprobación def. del P.E.R.I.

Aprovechamiento susceptible de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Según P.E.R.I. con un mínimo del 20% de la

superficie total del ámbito

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,45 m²/m²s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Se cumplirán las condiciones establecidas en la ficha que regula el PERI.

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, aplicando el coeficiente señalado en la ficha de ordenación y en ésta de gestión.

Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.

UNIDAD DE EJECUCIÓN SS-1-SASAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANO 23 REMITIDA A P.E.R.I.

Situación actual y descripción

PLAN ESPECIAL Nº 4. SASAL

Superficie

3.726,98 m²

Sup. en la que se ubicará el aprov.

Según P.E.R.I.

Destino previsto en el planeamiento

Viarío y viviendas

Sistema de ejecución

Compensación

Plazo de ejecución

2 años a partir de la aprobación def. del P.E.R.I.

Aprovechamiento susceptible

de apropiación

90 % del aprovechamiento medio de la U.E.

Cesión de suelo para viario y espacios libres y equipamientos de carácter local

Según P.E.R.I., con un mínimo del 20% de la superficie total del ámbito. Se ubicarán un mínimo de 200 m² de espacios libres públicos al Oeste de la iglesia

Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos.

Ninguna

Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución

0,45 m²/m²s (Referido a uso vivienda unifamiliar aislada o pareada)

Observaciones

Se cumplirán las condiciones establecidas en la ficha que regula el PERI.

Si una medición topográfica arrojará superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la U.E. será el correspondiente a dicha medición topográfica, aplicando el coeficiente señalado en la ficha de ordenación y en ésta de gestión. Será exigible la reserva de viviendas de protección oficial, salvo excepción tramitada ante el Consejero.»

Sabiñánigo, 22 de agosto de 2007.- El alcalde, Carlos Iglesias Estaún.

AYUNTAMIENTO DE SAHÚN

5649

ANUNCIO

El Ayuntamiento de Sahún, por Acuerdo del Pleno de fecha 25 de julio, ha aprobado el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que ha de regir el contrato de obras de PROYECTO DE ALUMBRADO PUBLICO EN LA POBLACION DE ERISTE, por procedimiento abierto, mediante Concurso.

Proceder a la exposición pública del anuncio de licitación del contrato de obras en el Boletín Oficial de la Provincia.

1. Entidad adjudicataria

a) Organismo: Ayuntamiento de Sahún.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.

2. Objeto del contrato:

a) Descripción del objeto: Construcción de la obra de PROYECTO DE ALUMBRADO PUBLICO EN LA POBLACION DE ERISTE, con arreglo al Pliego de cláusulas administrativas generales y particulares, prescripciones técnicas y proyecto técnico, redactado por la Sra. Ingeniero Técnico, DOÑA MARIA EUGENIA NOGUERO SOBELLA, y aprobado por acuerdo del Pleno de este ayuntamiento de fecha de 24 de abril de 2007.

b) Lugar de ejecución: ERISTE.

c) Plazo de ejecución: 6 MESES.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación

a) Tramitación: Ordinaria

b) Procedimiento: Abierto

c) Forma: Concurso.

4. Presupuesto base de licitación:

- Importe total: 63.063'59 Euros.

- Criterios de selección para la adjudicación de la obra

1. Posibilidad de repuestos: 2 Puntos.

2. Asistencia Técnica: 2 Puntos

3. Valor Técnico: 2 Puntos

4. Calidad: 1 Puntos

5. Reducción del coste de utilización : 1 Puntos

6. Reducción plazo de ejecución : 1 Punto

7. Precio: 1 Punto

5. Garantía provisional: 1.261'27.-€(2% del presupuesto de licitación).